



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

## **FACULTAD DE DERECHO**

### **ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

La inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

### **TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE: ABOGADA**

#### **AUTORA:**

Asenet Scarlett Muro Delgado

#### **ASESOR:**

Dr. César Augusto Israel Ballena

#### **LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

**LIMA - PERÚ**

**2017**

## **Página del Jurado**

---

Eleazar Armando Flores Medina  
Presidente

---

Nataly Patricia Montesinos León  
Secretario

---

César Augusto Israel Ballena  
Vocal

## **Dedicatoria**

A Dios, Jehová es justo en todos sus caminos (Salmo 145:17)

A mi madre, Nilda Delgado Aguirre, por su amor, su confianza, su valentía y dedicación; por ser siempre mi modelo a seguir y el amor más grande que tengo.

A mis abuelitos, Regina y Nino, por ser mis segundos padres, por educarme con valores y darme siempre alegría, mi gran admiración hacia ellos.

### **Agradecimiento**

A Dios por ser la fuente de sabiduría, a mi madre y su apoyo constante a lo largo de estos años en mi vida universitaria, a mi padre por su colaboración este año, al hermano Javier por sus consejos, a mi asesor por nutrirnos de conocimientos, a mis amigos y a todos aquellos que confiaron en mi para el logro del presente trabajo. ¡Gracias!



### **Declaración Jurada de Autenticidad**

Yo Asenet Scarlett Muro Delgado con DNI N° 76565492, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, treinta de Junio del 2017

Asenet Scarlett Muro Delgado

DNI N° 76565492

## Presentación

### Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis titulada **La inclusión de las personas jurídicas en el decreto legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario**, la misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogado.

La Autora

## Índice

	<b>Pág.</b>
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Resumen	ix
Abstract	x
 <b>I. INTRODUCCIÓN</b>	
 Aproximación temática	 13
Trabajos previos	18
Teorías relacionadas al tema	21
Formulación del problema	42
Justificación del estudio	42
Objetivo	45
Supuesto jurídico	46
 <b>II. MÉTODO</b>	
 2.1 Tipo de investigación	 48
2.2 Diseño de investigación	49
2.3 Caracterización de sujetos	50

2.4 Técnicas de instrumentos de recolección de datos, confiabilidad	52
2.5 Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización	53
2.6 Aspectos éticos	56
<b>III. RESULTADOS</b>	
3.1 Descripción de resultados de la técnica entrevista	58
3.2 Descripción de resultados del análisis jurisprudencial	63
3.3 Descripción de resultados del análisis normativo	64
<b>IV.DISCUSIÓN</b>	67
<b>V.CONCLUSIÓN</b>	73
<b>VI.RECOMENDACIONES</b>	75
<b>VII.REFERENCIAS</b>	77
<b>ANEXOS</b>	
<b>Anexo 1:</b> Matriz de consistencia	
<b>Anexo 2:</b> Guía de entrevista	
<b>Anexo 3:</b> Ficha de validación de instrumentos	
<b>Anexo 4:</b> Entrevistas aplicadas	
<b>Anexo 5:</b> Guía de análisis jurisprudencial	
<b>Anexo 6:</b> Guía de análisis normativo	
<b>Anexo 7:</b> Mapa de conformación de los distritos notariales	
<b>Anexo 8:</b> Secuencia de funcionamiento de verificación biométrica	

## Resumen

El presente trabajo versa sobre la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, su posible y ventajosa regulación en la normativa, se desarrolló lineamientos concretos para un propicio tratamiento a esta problemática, así como también criterios para determinar los mecanismos que garantizan que las diligencias notariales coadyuven a la utilización del mencionado recurso. En vista de ello, resulta propio del presente trabajo la necesidad de conceptualizar las diversas unidades temáticas involucradas en esta investigación; del mismo modo, se adoptó posiciones y críticas a partir del empleo y la aplicación de diversas técnicas, como es el caso de las entrevistas, análisis normativo, entre otras. El tipo de estudio de la presente tesis es enteramente cualitativo, de carácter descriptivo y explicativo, para el plan de análisis de los resultados se utilizó como instrumentos entrevistas realizadas a doce especialistas en el tema de investigación, las preguntas están enfocadas a resolver el problema principal y problemas específicos, su enfoque está dirigido sobre la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, que se pueden implementar en un futuro en la normativa actual, llegando a la conclusión que en la actualidad, existen gran cantidad de delitos que desmedran el patrimonio de las personas y que el Estado está en la obligación de facilitar mecanismos de protección en búsqueda de la tutela del bien jurídico y la integridad de las personas.

**Palabras claves:** Inclusión, Personas Jurídicas, Decreto Legislativo 1049, Disposición, Predios, Ámbito Territorial, Competencia, Notario, Derecho de Propiedad, Ordenamiento Jurídico.

## **Abstrac**

The present work deals with the inclusion of legal persons in Legislative Decree 1049 regarding the disposition of properties located outside the territorial scope of the notary, its possible and advantageous regulation in the regulations, seek to develop concrete guidelines for A proper treatment of this problem, as well as criteria for the determination of the mechanisms that push for notarial proceedings to assist the use of said resource. In view of this, it is proper to the present work the need to conceptualize the various thematic units involved in this research; Likewise, to adopt positions and criticisms based on the use and application of various techniques, such as interviews, documentary source analysis, among others. The type of study of the present thesis is entirely qualitative, the descriptive and explanatory character, for the analysis plan of the results are used as the interviewed instruments performed to twelve specialists in the research topic, the questions are focused on solving the problem Principal and specific problems, his approach is directed at the inclusion of legal persons in Legislative Decree 1049 regarding the disposition of properties located outside the territorial scope of the notary, which are implemented in the future in the current regulations, reaching the conclusion That at present, there are a great number of crimes that destroy the patrimony of the people and that the State is in the obligation to facilitate the mechanisms of protection in the search of the guardianship of the legal good and the integrity of the people.

**Key words:** Inclusion, Legal Persons, Legislative Decree 1049, Disposal, Buildings, Territory, Competition, Notary, Property Law, Legal Order

## **I. INTRODUCCIÓN**

Con la nueva modificación del Decreto Legislativo 1049, trazada por el Decreto Legislativo 1310, modifica y sumerge nuevas reglas con referencia a la competencia territorial del notario para dar fe de los actos de disposición de predios. Por lo cual, en la actualidad las personas naturales si pueden realizar actos de disposición de predios en cualquier parte de nuestro Perú siempre que la notaria donde recurran, cuenten con el sistema de verificación biométrica.

Sin embargo, la ley aún sigue excluyendo a las personas jurídicas sobre dicha disposición por lo que estas últimas de acuerdo a ley, no tienen la obligación de identificarse mediante el sistema biométrico para realizar actos de disposición de predios, convirtiéndose en una preocupación debido al problema de suplantación en nuestro país y al tráfico ilegal de predios, fraude inmobiliario.

El problema del fraude inmobiliario lo hemos últimamente en todo su apogeo, siendo los medios de comunicación quienes reportaban distintos casos de fraude, falsificación, suplantación de identidades; valiéndose de las lagunas legales o distorsionando las normas, por lo que, los legisladores al ver estos siniestros consideraron necesario proponer enmiendas a la legislación pertinente.

Es de este modo, como la primera reforma normativa fue la Ley 30313, la cual modificaba y restringía la competencia notarial sobre inmuebles que no se encontraban en su provincia, por lo que las personas debían de trasladarse a la provincia donde se encontraba sus inmuebles para realizar actos de disposición de estos.

Luego de ello; se promulgó el Decreto Legislativo 1232 incorpora artículos al Decreto legislativo 1049, sin embargo, en este nuevo Decreto ya no menciona la restricción sobre inmuebles que se ubican fuera de la competencia provincial del notario, sino hace referencia exclusivamente a PREDIOS , pero el tema en cuestión es que esta limitación sólo era aplicada para las personas naturales, excluyendo a los demás sujetos de derecho, en este caso, a las personas jurídicas, siendo las más beneficiadas, las grandes empresas.

Y por último, se publicó el Decreto Legislativo 1310, que ya ha sido mencionado en el primer párrafo.



La presente investigación inició con los conceptos sobre Derecho Notarial y Derecho de Propiedad, de esta forma se tuvo en cuenta una visión a efectos de poder determinar y analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, y esclarecer si nos encontramos frente a un Decreto Legislativo que adolece de vacíos legales, por ende emprender si realmente existe seguridad jurídica por parte de nuestro sistema notarial con respecto a los actos de disposición de predios.

### **Aproximación temática**

Nuestras normas jurídicas a lo largo del tiempo no se han constituido de forma espontánea sino por el contrario, surgen por la necesidad de la sociedad la cual pretende ser revestida de leyes y principios del derecho. Muestra de ello, en el año 2012, la Ley 1510 llamada también ley del Notariado cumplió 100 años de su entrada en vigencia en el Perú, siendo la primera ley innovadora la cual establecía los instrumentos notariales, la función notarial y como nuestra sociedad se encuentra en constante cambio, por ende las leyes también, esta estuvo vigente durante ochenta años hasta que fue sucedida por el Decreto Ley 26002, que posteriormente también se reemplazó por el Decreto Legislativo 1049 que rige hasta la fecha.

Por lo expuesto, se evidencia como nuestro Sistema Jurídico Notarial tiene y ha tenido constantes modificaciones, todas ellas para adecuarse a los contextos sociales presentes en el tiempo. Vemos como el espíritu del legislador se organizó para gestionar mecanismos adecuados, que consintieran en erradicar situaciones desventajosas como el fraude inmobiliario, suplantaciones, entre otras; sin embargo, generó un cierto grado de inexactitud en las medidas tomadas.

En el Decreto Legislativo 1232, promulgado el 26 de setiembre del año 2015, que agrega los artículos 123 A y 123 B, además de modificar diversos artículos, disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, siendo importante resaltar en la presente investigación el artículo 123 A que declara nula las escrituras públicas de disposición y gravamen sobre predios

ubicados fuera del ámbito territorial del notario, siendo preocupación para nuestra población respecto de a quién iba dirigido esta norma, que eran solo las personas naturales, estas se encontraban limitadas para disponer de sus predios y en desventaja con las personas jurídicas, ya que eran excluidas de dicha medida.

Entonces, podíamos identificar como las personas jurídicas se encontraban revestidas de inmunidad ante ello, ya que la norma ponía límites solo para las personas naturales en relación a los actos de disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, esto es compra venta, donación, gravamen, entre otros, pero si tanto las personas naturales como las jurídicas son sujetos de derechos, dicha limitación debería ser para ambos sujetos, no solo para las personas naturales.

Existía un trato desigual para las personas naturales porque estas de ninguna forma podrían disponer de predios los cuales se encontraban fuera del perímetro territorial del notario al que recurrían, por lo que se veían obligadas a trasladarse a la provincia del predio siendo la única forma de poder realizar la disposición de este, mientras que las personas jurídicas podían disponer sin respecto a esta regla. Además, al existir este tipo de barrera para la disposición de predios, las personas naturales no podían gozar de su derecho a la propiedad de forma efectiva.

Lassalle (2001) sostiene que “la visión de la figura de la propiedad fue uno de los asuntos más trascendentales de la historia la raza humana ” (p. 15).

No queda duda que la importancia del derecho de propiedad es reconocida universalmente, siendo uno de los derechos fundamentales esenciales en nuestra sociedad y en el mundo entero. En nuestra legislación está compuesto por el uso, disfrute, disposición y reivindicación.

Sin embargo, si uno de estos elementos no se emplea de forma efectiva existiría una desnaturalización de la aplicación del derecho a la propiedad, por lo que la limitación a uno de estos atributos trae consigo perjuicios para los sujetos que se encuentran vinculados a la propiedad y su derecho a usarla, disfrutarla, disponerla y reivindicarla.

En los últimos años el índice de fraude inmobiliario ha incrementado por lo que el legislador ha buscado medidas para mitigar este siniestro implementando nuevas normativas, para lo cual encontramos un desperfecto y esa era la notoria limitación en la disposición de predios situados fuera del área territorial del notario y con ello, la desnaturalización del derecho a la propiedad, siendo los sujetos afectados, las personas naturales.

Sin embargo, el 30 de Diciembre del 2016 a través del Decreto Legislativo 1310 se dispuso a modificar dicho artículo presentándose de la siguiente manera: “*Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario [...] Asimismo, la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC*”.

Con esta modificación se elimina la limitación que tenían las personas naturales al querer disponer de sus predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario ya que, con solo usar el servicio de comparación biométrica de huellas digitales es posible realizar la transferencia de sus bienes sin la necesidad de recurrir a la provincia donde quedaban ubicados estos.

Es importante señalar que la competencia notarial para personas naturales aun es provincial, por ende, los actos de disposición de predios serán nulos si no se realizan frente a un notario de la provincia donde se encuentra ubicado el predio, con la excepción de que aquellos actos de disposición de predios realizados por personas naturales se lleven a cabo con la identificación biométrica, como lo mencionado en párrafos anteriores.

Por lo cual, no desmerecemos la intención de los legisladores de que con ella se reduzca el tráfico ilícito inmobiliario; sino que aún se puede evidenciar que nuestra normativa adolece de vacíos legales y deficiencias en su tipificación, debido a que esta modificación aun no elimina la problemática de que una persona jurídica pueda aplicar la mala fe en sus contratos, debido a que si estas no son sometidas al sistema de comparación biométrica de sus huellas dactilares puedan suplantar

la identidad y otros actos fraudulentos, recurriendo a notarias de provincias donde no cuenten con este sistema, es por ello que esta modificación no resuelve el problema en su totalidad, siendo necesaria la inclusión de las personas jurídicas en el artículo 123 A del Decreto Legislativo 1049.

Además, según lo expuesto por Molinario (1971), nos indica que si se logran usar en forma adecuada y oportuna mecanismos y dispositivos en relación al derecho de propiedad, se podría prevenir e incluso corregir algunas situaciones patológicas producidas con gran frecuencia desde la falsificación documentaria y la suplantación de identidad.

En lo que se refiere al escenario descrito, se puede deducir que todos los instrumentos introducidos por esta modificación de ley no impedirá la totalidad para que estos actos criminales se sigan generando, lo que se torna una preocupación que se extiende tanto para los ciudadanos, notarios, abogados; siendo importante y de suma urgencia buscar la forma de contrarrestar y combatir las acciones criminales que no sólo socava la seguridad jurídica de la población, sino que también causa un retraso en el tráfico de bienes legales.

El presente trabajo versa sobre la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, la posibilidad una regulación y adecuado criterio por parte de los legisladores para que no sea solo aplicable para personas naturales, sino también para personas jurídicas, se escudriñó lineamientos determinados para un apropiado tratamiento a esta problemática, el tipo de estudio de la presente investigación íntegramente cualitativa.

De acuerdo a nuestro Decreto Legislativo 1049, la labor que lleva a cabo el notario es fundamental en nuestra sociedad porque es quien se encarga de asegurar la legalidad de los actos, la fe pública que establece, el otorgamiento de la seguridad jurídica en el comercio que crece cada vez más en nuestro país, por lo que se considera también su importancia en la medida en que están autorizados para llevar a cabo actos en asuntos no contenciosos, promoviendo la descongestión en los procesos judiciales ya que asuntos como divorcios, rectificación de partidas, sucesión intestada puedan ser realizadas en vía notarial

sin necesidad de recurrir al poder judicial, generando un mayor beneficio para la población.

Con ello, a primera vista las innovaciones del Decreto Legislativo 1049 son positivas ya que vemos un sistema Notarial más eficiente y con mayor seguridad en las documentaciones, prueba de ello es el implemento en la verificación de la identidad de las partes para realizar actos notariales, como el biométrico, evitando de esta forma las suplantaciones y cualquier fraude que pueda acontecer en perjuicio de los intervinientes y de terceros.

Cabe resaltar que según el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en la Oficina de Registro Nacional de Notarios, nos muestra que contamos con 22 distritos notariales en nuestro país los cuales lo conforman 609 notarios. Por lo que surge la siguiente la siguiente pregunta: ¿El servicio de identificación biométrica de comparación de huellas que nos brinda RENIEC tiene suficiente cobertura para abarcar todas estas notarías?

La presente investigación buscó el desarrollo analítico de argumentos jurídicos a través de los cuales se pudo delimitar medidas que brinden la seguridad jurídica de nuestra población a nivel nacional, con ello erradicar el problema de la suplantación y por ende, proteger nuestro derecho a la identidad consagrado por nuestra Constitución Política del Perú.

Asimismo, salvaguardar el derecho a la propiedad evitando los fraudes inmobiliarios y la mala fe por parte de las personas jurídicas quienes no están precisadas en el artículo 123 A como si lo están las personas naturales, con lo cual nos preguntamos ¿Por qué no incluir a las personas jurídicas también al artículo 123 A del Decreto Legislativo 1049 sobre actos de disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial?, si realizan también actos jurídicos de disposición en nuestro país ¿Cuál es la implicancia jurídica respecto a incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

## **Trabajos Previos**

### **Antecedentes a nivel Internacional**

Para Martínez (2008) en su tesis titulada “Desestimación de la Personalidad Jurídica de las Compañías”, tiene como objetivo general el afirmar que en la mayoría de legislaciones reconoce a las personas jurídicas como una persona distinta de los socios que la conforman y de esta manera se genera abuso de la personalidad ficticia, utilizó el método cualitativo, descriptivo, llegando a la conclusión de que la persona jurídica es una ficción legal que se otorga a un organismo existiendo por voluntad de las personas naturales para que puedan adquirir derechos y obligaciones.

Concuerdo con el presente autor, en algunos casos se evidencia el aprovechamiento por parte de las personas jurídicas, siendo el tema de análisis que la inclusión de las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Ixquiac (2008) en su tesis titulada “La función Notarial y el instrumento Publico Protocolar, frente al Desarrollo Tecnológico informático del documento electrónico”, para obtener el grado de bachiller, tiene como objetivo general propagar las indulgencias y primacías que lleva a cabo la función notarial y su importancia en América Latina, para lo cual utilizo el método analítico con lo cual, se llegó a la conclusión de la función notarial en América Latina es una figura de trascendencia siendo importante asociarla y darle ventaja si se implementa medios electrónicos.

Por lo expuesto, coincido con la autora de esta tesis, ya que actualmente nos encontramos en la necesidad de implementar medios electrónicos que faciliten la función notarial, como es el uso de los biométricos para los tramites que se realizan en las notarías, dado que de esta forma se evita las suplantaciones y en algunos casos el fraude inmobiliario, o como busca plantearse en México lo que consiste en instaurar un padrón de asesores inmobiliarios que cuente con certificaciones emitidas por el Estado, llevando así un mejor control.

Según Peralta (2010), en su tesis titulada “¿Constituye la cancelación definitiva de la licencia del notario público una sanción perpetua?”, asumiendo como referente al sistema notarial de Costa Rica y la desnaturalización de la función notarial, esto al verse asociado al desconocimiento de la población, han incitado lamentablemente que la función notarial pierda su importancia y relevancia social. Por ende, su crítica en su trabajo de investigación tiene por objetivo analizar la urgencia de efectuar cambios integrales, en la función notarial, la fe pública, y con ello el desarrollo ético y funcional de sus normas.

### **Antecedentes a nivel Nacional**

Aliaga (2012) en su tesis titulada “La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”, tiene como objetivo general la defensa de derechos de propiedad inmobiliarios ya que es fundamental para el desarrollo económico del país, para lo cual utilizó el método cualitativo, descriptivo, llegando a la conclusión de que a pesar de la importancia del derecho de propiedad existen varias trabas para poder asegurar este derecho lo que posterior produce informalización de predios por parte de los pobladores. La informalización de los derechos de propiedad constituye para el autor un problema grave para el desarrollo del país siendo los más afectados los sectores pobres de nuestro país.

Esta tesis nos narra la importancia de la disposición de predios visto desde el ámbito social y económico para lo cual establece como posible consecuencia la informalidad de predios al poner obstáculos en cuanto la disposición de estos, por ello se demuestra que disponer de predios de manera responsable y legal trae consigo el desarrollo de nuestra sociedad, con lo cual me encuentro en total acuerdo.

En nuestro país, el boom inmobiliario, trae beneficios como más trabajo para la población, fortalece nuestra economía, sin embargo, también trae consigo a quienes procuran proceder al margen de la ley, de esta manera un sistema legal no tiene como único rol establecer reglas de actuación de los particulares, sino además imponer reglas y mecanismos contra las conductas anómalas, encontrándose en el extremo máximo la actividad punitiva que tiene el Estado.

Sin embargo, los índices de criminalidad relacionados al tráfico inmobiliario han aumentado, por ende, nos encontramos en la necesidad, tanto notarial como registral de adaptar su contenido normativo para reducir y paralizar la comisión de tal delito.

Arrascue (2014) en su tesis titulada "La protección Constitucional de la Persona Jurídica" expone que a pesar de que los derechos reconocidos en la Constitución existan en virtud de la naturaleza humana; la persona jurídica también puede ver reflejados en ellos sus propios derechos, sin la necesidad de haberlo exigido, para ello emplea el método cualitativo y cuantitativo, obteniendo como resultado que algunos derechos que se hallan regulados en la Constitución, corresponden tanto a la persona natural, como a la persona jurídica, de acuerdo las innumerables causas de atribución.

Armonizo con esta tesis, en tal sentido de que llevándola a la presente investigación encontramos que si ambas personas son sujetos con derechos y obligaciones, ambas deberían ser reguladas en nuestro Decreto Legislativo 1049, en el artículo 123 A, brindando un mejor sistema.

Lazábara (2016) en su tesis titulada "Factores causantes del Desprestigio de la Función notarial en la Provincia Constitucional del Callao periodo 2015", tiene como objetivo general determinar las raíces de la imagen del notario que, como profesional de la ley ha sido afectada y desacreditado en Callao Provincia Constitucional, Periodo 2015, para lo cual aplicó la investigación explicativa, teniendo como muestra entrevistas con varios notarios de la provincia constitucional Callao y el personal notario para recopilar información sobre el descrédito que sufre actualmente el sistema de notario en la Provincia Constitución Callao. Teniendo en cuenta la participación del notario en las distintas situaciones jurídicas, podemos llegar a comprender el valor que tiene en acciones legales en diferentes campos del derecho, analizar, explorar el papel del notario en Perú, siendo el objetivo principal materia de estudio del autor.

Por lo expuesto, debemos dar inicio en adelante a desarrollar conceptos que ayudarán a esclarecer la presente investigación; conceptos que guardan estrecha relación con la problemática expuesta, los que serán mencionados a continuación.



## **Teorías relacionadas al tema**

### **Derecho Notarial**

Gonzales Barrón, afirma que el Derecho Notarial es definido como el conjunto de principios y normas que regularizan la función notarial y la distribución del notariado. Este goza de soberanía científica, dado que tiene principios, doctrina propia (Gonzales, 2009, p. 370, 372).

Entonces, señalamos que el Derecho Notarial está compuesto por elementos y reglas que hacen que posea soberanía cierta al tener doctrina, leyes específicas sobre asuntos notariales, además tiene al Notario como principal elemento en este sistema notarial.

El Derecho Notarial solo se da cuando la sociedad lo siente, no la necesidad de un derecho regulador o dirimente de puros derechos antagónicos, sino como seguridad previa de que los conflictos de intereses no han de producirse (Sanahuja y Soler, s.f, p. 6).

Como toda rama del derecho, el Derecho Notarial tiene un fin, el cual es buscar la seguridad del documento notarial, asimismo, cautela y otorga seguridad a los hechos y actos que el notario presencie, tiene su labor principal, otorgar fe pública (Nuñez, 2014, p. 15).

Ante lo expuesto, el Derecho Notarial tutela y protege los actos jurídicos celebrados ante un funcionario de carácter privado, que es el notario, quien vela por la legalidad de los actos que él presencia, otorgando fe pública y la protección de las partes, por lo que genera y brinda seguridad jurídica, de acuerdo a los intereses legales establecidos.

### **El Notario**

Los primeros notarios fueron solo redactores de documentos, para luego surgir investidos con el elemento principal que los caracteriza, la Fe pública, que les fue otorgada por el Estado para poder realizar actos de validez, constatar hechos y autorizar contratos que se realizaban entre las partes que acudían a él.

En los antecedentes de la figura del notario en América Latina, en la época colonial se proclamó una legislación especial para América, conocida como Leyes Indias en las cuales los escribanos se les requerían el título académico de escribano, pretendían que estos puedan escribir el documento con minuciosidad, empleando necesariamente papel sellado (Rojas, 2007, p. 6-7). Lo que nos manifiesta el presente autor es la notoria influencia española que ha dejado nuestra legislación es muy marcada, ya que la mayoría de figuras jurídicas se encuentran vinculadas estrechamente de acuerdo a su ordenamiento jurídico, como lo es la figura del Notario, que tiene muchos años vigente en nuestra sociedad y en América Latina.

El notario es aquella persona que tiene por función dar fe y redacta actos jurídicos como contratos, testamentos, pero estos deben llevarse a cabo dentro de su jurisdicción de la colectividad político de un estado (Pedraza, 2004, p. 9).

En Grecia, existieron funcionarios públicos quienes estaban a cargo de la redacción de contratos, también llevar el registro de los tratados y contratos públicos, adquiriendo autenticidad cuando eran registrados, teniendo como particularidad de que la validez de los documentos no la determinaba el escribano, sino su inscripción en los registros (Pedraza, 2004).

En Roma, existió un funcionario conocido como Tabelion el cual tenía la función redactar documentos, siendo importante porque para poder escribir debían estar reconocidos por el Estado, esto implicaba el reconocimiento del gobierno y la delimitación de sus funciones.

Cuando un escribano realiza una escritura de transferencia de dominio, no está haciendo otra cosa que invertir de seguridad jurídica preventiva al Derecho Constitucional de Propiedad (Justo, 2014, p. 36).

Entonces, podemos confirmar que el notario es quien redime una función social por excelencia en cuya administración es fundamental tener el más alto concepto de prudencia y responsabilidad profesional, obteniendo de esta forma la confianza social, y ello se facilita porque el notariado vive con principios conformes de una ciencia autónoma, que los absorbe a través de la

argumentación.

## **Función Notarial**

La función notarial es el conjunto de diligencias que el notario efectúa de acuerdo a las disposiciones de ley para avalar el buen desempeño y la seguridad jurídica en la instrucción de dicha ocupación autenticadora, además goza de autonomía e imparcialidad, ello permite al notario manifestarse libremente en beneficio de la buena fe y la seguridad jurídica a solicitud de la sociedad (García, 2006, p. 2).

Entonces, la función notarial es aquella que es realizada por la figura del notario, teniendo la característica de ser autónoma, imparcial y al servicio de la sociedad, por lo que concuerdo con el citado autor ya que si no gozara de autonomía la función notarial, estaría subordinado a la función estatal por lo que ello no se aplica, dado que en nuestra legislación el Notario no es un servidor público.

El fin del Estado es el bien común y para conseguir dicho fin, el Estado comisiona funciones, estas son administrativas, judiciales y legislativas, siendo la función notarial una función pública administrativa porque son actos concretos que satisfacen necesidades colectivas (Lafferriere, 2008, p. 234).

Cabe resaltar que la función notarial no es de naturaleza litigiosa por tanto no podría estar encasillada en la función judicial, porque esta última tiene una naturaleza coercitiva a diferencia de la función notarial la cual se encuentra regida por la autonomía de la voluntad.

En un comienzo la función notarial tuvo lugar sin más amparo y garantía que la propia buena fe de los contratantes y luego, organizado por el poder público, empezó a ejercerse bajo la protección del Estado (Nuñez, 2014).

Al respecto, Martínez (1997) manifestaba que la función notarial es la función profesional documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta por ley para procurar la seguridad jurídica, valor y pertinencia, de hecho y derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial o extra patrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o convergentes y en hechos jurídicos, humanos o naturales, mediante su

interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo confiada a un notario.

Para definir la función notarial, esta es entendida también como un servicio que presta el ejercicio de una función pública, a cargo habitualmente de los particulares, en el proceso del principio de descongestión y asistencia, en razón de que compone una labor predestinada a satisfacer de modo perenne e imperativo, una necesidad de utilidad general como es dicha función sometida por un régimen especial (Molano, 2005, p. 373).

En nuestro país, según el reglamento del decreto legislativo 1049, en el artículo 5 nos dice que la función fedante y formalizadora de instrumentos protocolares y extra protocolares que realiza el notario involucra la labor de orientación imparcial a los usuarios a que se correspondiéndole, la facultad de solicitar la presentación de requisitos, instrumentos previos o comprobantes que acrediten el cumplimiento de obligaciones tributarias, que sean necesarios para la formalización del acto o contrato. En ningún caso, en su condición de notario está facultado a emitir resoluciones.

Y, se ha establecido en el Decreto Legislativo 1049, en el artículo 4 que el ámbito de ejercicio de la función notarial es de forma provincial, por lo que los notarios solo son competentes en la provincia en la que se encuentra ubicado su despacho notarial, con respecto al párrafo anterior, el reglamento nos muestra de forma expresa que bajo ningún motivo el notario puede emitir resoluciones, como los jueces y esto evidencia como la función notarial no es jurisdiccional.

Por lo expuesto, la función notarial es un hecho de carácter de interés general, ya que se extiende más allá de la relación que existe entre el notario y las personas que acuden a él en su oficio, sino que la función que es ejercida por el notario trasciende los límites del ámbito privado adquiriendo arraigo público.

## Fe pública

La fe pública es entendida a la veracidad atribuida a distintos funcionarios respecto de hechos, actos y contratos que intervienen, la fe pública está sujeta a principios, evidencia, immediatez, objetividad, formalización, solemnidad (Nuñez, 2014, p. 17). Entonces, de acuerdo con el concepto descrito por Nuñez, podríamos decir que la fe pública notarial es la presunción de veracidad en los actos autorizados por el notario.

## Seguridad Jurídica

Se considera el principio de seguridad jurídica como un valor inherente al estado de Derecho, este principio tiene su fundamento en la fe pública que posee el notario, como por ejemplo en los actos que legaliza este son cierto, se produce certeza de ello.

De este modo, la intervención del notario para otorgar seguridad jurídica se da en dos momentos, la seguridad jurídica sustancial, que es en si el negocio jurídico y la seguridad jurídica formal, que guarda relación con el documento que lo contiene (Nuñez, 2014, p.20).

Al respecto la Sentencia tc 000016-2002-A I/TC expone:

“ ... es pertinente señalar que el Tribunal Constitucional comparte la posición del demandante, en cuanto sostiene que la escritura pública es un documento público notarial que, en principio, proporciona mayor seguridad jurídica que el formulario registral. Sin duda, la escritura pública es el documento notarial más importante, dotado de una especial solemnidad, no solo en su contenido (introducción, cuerpo y conclusión), sino en los actos previos y posteriores a su elevación, se trata pues, de un instrumento público notarial, protocolar...” (Sentencia TC 00016-2002-A I/ TC).

## Autenticación

Con respecto a la autenticación, el sello y la firma manifiestan que un hecho o acto ha sido verificado, comprobado y declarado por un notario, ya que entre las funciones encomendadas a él, aquella que consiste en invertir todos los actos que interviene, es la presunción de veracidad, la que determina su existencia y causa de origen.

## Competencia Notarial

La competencia es el ámbito establecido por el sistema jurídico para ejercer la función atribuida, y dicho ámbito puede hacer tanto a lo territorial, personal, estas son llamadas competencia territorial y competencia material, respectivamente. Siendo la competencia personal aquellos actos autorizados por el notario en las que no puedan intervenir sujetos cercanos a él ya sean consanguíneos o de afinidad, y de esta manera lo que se busca es que se proteja el principio de imparcialidad, dado que la función notarial cubre el interés general, por lo que no se puede admitir que esta función se realice a personas que guarden parentesco con el notario.

## Ver gráfico, Anexo 6

**Fuente: Oficina de Registro Nacional de Notarios, Agosto 2016**

## Competencia territorial

Se concibe la competencia territorial aquella que se ejerce sobre determinado ámbito geográfico, muestra al notario en que territorio puede este actuar sobre establecida materia, cualquiera sea el residencia de las personas, el esfera de ubicación de los bienes, la función notarial se ejecuta a través de un órgano que tiene delimitado un ámbito geográfico fijo (Lafferriere, 2008, p. 242).

Al hablar sobre ámbito notarial en la presente tesis, hacemos referencia al espacio geográfico donde se lleva a cabo el trabajo de las labores de un notario, está determinado por la localización provincial que ley le ha otorgado.

## **Fundamentos de la competencia territorial**

Según Lafferriere (2008) nos menciona que la competencia notarial tiene su fundamento en tres factores relevantes como:

**Económico:** La división del trabajo implica contratación, para lo cual esta se realiza en razón al lugar en el que ejercerá la función notarial.

**Jurídico:** La función pública demanda un asiento territorial, y la función notarial más aun debido a que esta da fe de actos que se realizan en determinados lugares.

**Funcional:** El notario debe actuar en su despacho, como lo hace el juez en el tribunal, es en la notaria donde debe ser requerido para la prestación de sus funciones (p. 243).

Al respecto con el presente cuadro se muestra los fundamentos por lo cual se establece la competencia territorial el cual tiene varios factores que permiten que esta función notarial se lleve a cabo de forma eficiente, como por ejemplo el factor económico, debido a que el notario no se encuentra financiado por el Estado, sino en su función particular es quien genera sus propios ingresos, el factor jurídico, ya que la ley establece y determina la competencia territorial del notario que en nuestro país es provincial, y por último el fundamento funcional; este tiene la particularidad de que debido a que la función notarial es requerida por la sociedad esta debe de realizarse en un determinado territorio, así los usuarios puedan recurrir a él para sus servicios en un local fijo.

## **Decreto Legislativo 1049**

Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, fue creado para facilitar la implementación del Acuerdo Perú-Estados Unidos de Promoción Comercial y su enmienda de protocolo, a su vez, emerge como apoyo a la competencia económica a su favor. Promover la inversión privada, promover la innovación tecnológica, también mejorar la calidad y la capacidad de desarrollo, y promover las micro, pequeñas y medianas empresas para el avance en nuestro país.

Como se desprende de la motivación del Decreto Legislativo 1049, para facilitar la implementación del Acuerdo de Promoción Comercial Perú - Estados Unidos y apoyar la competitividad económica. Así, se mejoró el marco regulatorio para la inversión, el fortalecimiento institucional, la simplificación administrativa y la modernización.

Habida cuenta de que el desarrollo del comercio y la promoción de la inversión privada nacional y extranjera y la formalización de las micro, pequeñas y medianas empresas deben tener seguridad jurídica y la publicidad que les permita obtener derechos o actos registrados. El registro del sistema, lo que significó encontrar la modernización, siendo necesario emitir la ley en cuestión para mejorar la educación y supervisión de las funciones de notario de la institución pública, de acuerdo con los últimos cambios tecnológicos para proporcionar a las empresas a través de canales seguros.

Por lo que según el profesor Gunter Gonzales, El Decreto Legislativo 1049, pudo aplicarse como una reforma parcial de la norma anterior, reproduciendo en gran parte el contenido de forma, siendo casi inalterada, debemos reconocer que ésta no es una reforma dramática, aunque la entrada en vigor de una nueva ley podría anunciar, cambios, modernización, o mejora, pero eso no rompe con el modelo anterior. Entonces, en este caso, verás un cambio parcial, incluso si ves una nueva ley (s.f, p. 3).

### **Derecho a la Propiedad**

Para conceptualizar lo que significa el derecho a la propiedad es necesario mencionar a nuestra Constitución Política del Perú en su artículo 70º, el que nos dice que el derecho de propiedad es inviolable. Asimismo, expresa que el Estado tiene función garantista respecto a la defensa de ello, siendo ejercido en concordia con el bien común, además indica que nadie puede privarse de su propiedad. A su vez, nuestro código civil establece en el artículo 923 que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.



Como podemos apreciar, nuestra norma establece que el Derecho a la Propiedad está garantizado por el mismo Estado, y dicho derecho no debe ser privado para las personas, sino solo en casos que la ley establezca como la necesidad publica, la seguridad nacional, que son cuestiones de interés colectivo que el Estado protege.

La Constitución reconoce el derecho de propiedad no solo como patrimonio de las personas en relación a un objeto susceptible de valorización sino como un derecho el mismo que debe ser fuertemente tutelado y protegido por nuestro Estado (Ruiz, 2012, p.120).

La propiedad es un título jurídico que compone el cimiento de posiciones normativas representadas por un bien, que advierte las libertades de disfrute y uso, también las atribuciones normativas que viabilizan ejecutar cambios en el status jurídico del bien, esto es donar, vender, arrendar, entre otros actos (Gonzales, 2014, p. 54).

En otras palabras, lo que describe el profesor Gonzales es la libertad de disposición en la propiedad de las personas para que estas puedan gozar de todos los derechos y deberes que nuestra legislación les ha asignado, incluyendo a la disposición como elemento del derecho de propiedad.

El derecho de propiedad es absoluto, de tal manera que no consta otro derecho patrimonial de mayor rango, siendo este el derecho de poder gozar y disponer de las cosas de forma absoluta (Ochoa, 2008, p. 117).

Es decir, la propiedad es concebida como aquello que le concierne al hombre, lo que consecutivamente será un derecho, derecho expuesto, si la expectación de la sociedad revela la necesidad de esta institución, su beneficio y su provecho, y si prueba, en fin, que es tan indispensable a la existencia del hombre como la misma libertad (Obregon, 2010, p.7)

Siendo así, al igual que los otros derechos constitucionalmente reconocidos, el derecho de propiedad requiere la presencia del Estado para avalar y defender los intereses de la población, originando derechos y obligaciones que cumplen una

función garantizadora al estipular el territorio de cada persona en un determinado contexto, debido a la protección del derecho de propiedad mejorando la calidad de vida de cada ciudadano de nuestro país.

Para la presente investigación, el carácter que es materia de estudio es la disposición, es importante hacer mención sobre el derecho comparado y la regulación de los atributos de la propiedad, como se muestra a continuación en el siguiente cuadro, dado que no todos los países consideran los mismos atributos que en nuestra legislación cabe mencionar que la disposición está siempre presente en todos como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 1: Legislación Comparada

<b>Atributos de la propiedad</b>	<b>Perú</b>	<b>Venezuela</b>	<b>España</b>
Uso	Si	Si	Si
Goce	Si	Si	Si
Disposición	Si	Si	Si
Reivindicación	Si	No	Si

Fuente: elaboración propia

La particularidad del derecho de propiedad reside en la presencia y vigencia del dominio mismo, de la calidad de dueño y la existencia y vigencia de sus tres atributos esenciales: el uso, el goce y la disposición (Mohor, 2009,p. 80).

Al respecto el derecho de propiedad, sobre un bien es el poder que tienen los individuos para consumir, obtener ingresos y enajenar un bien (Barzel, 1989, p.2).

Siendo este un concepto funcionalista y utilitarista a la cual coincido plenamente debido a que el derecho de propiedad permite a los sujetos disponer lícitamente de este, teniendo como consecuencia las ganancias obtenidas gracias a los bienes de los cuales se es propietario.

La propiedad es el derecho subjetivo que admite desempeñar sobre un objeto cualquier diligencia lícita. Por lo que, se implanta el concepto de lo lícito en su ilustración, por tanto, se deduce que el propietario solo ejercería eventos lícitos sobre el objeto de su propiedad (Escobar, 2001, p. 116).

Es seguro que el derecho de propiedad nació antes de que tuviéramos la conciencia teórica del mismo. Además, es muy posible que este derecho, como poder o señorío pleno sobre las cosas sea uno de los rasgos que nos definen, siendo consustancial al origen de la propia humanidad (Acedo, 2013, p. 107).

Coincido con el autor, ya que desde el inicio de los tiempos se presume que las tribus primitivas tenían la idea de que la concepción de la propiedad de una forma colectiva, luego con el derecho Romano, se idealiza el derecho de propiedad como forma individual.

Este en principio se refería solo a las cosas muebles siendo estas armas, ropas, herramientas, los terrenos solo eran exclusivos de la comunidad en conjunto. Ya con los avances de la sociedad los pueblos romanos y germanos empezaron a concebir la idea de individualismo respecto de los predios que poseían, las guerras, conquistas y revoluciones tuvieron un impacto decisivo sobre el derecho de propiedad.

Nuestra doctrina manifiesta que el derecho a la propiedad goza de cuatro características que posee su naturaleza, las cuales son:

- Es un derecho absoluto, debido a que otorga todos los atributos sobre el bien, además este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y el beneficio público (Avedaño, 2008, p. 103-104).
- Es un derecho perpetuo, debido a que la propiedad se encuentra invocada a mantenerse infinitamente a favor del propietario, pero esto no imposibilita las suposiciones excepcionales de algunas propiedades temporales siendo considerada como tentativa perdurable (Gonzales, 2008, p. 517).
- Es un derecho exclusivo, esto se concibe debido a que el derecho de propiedad puede incurrir sobre una persona o un conjunto de personas, para lo cual encontramos que solo el propietario tiene la

peripezia de aprovechar del bien que le pertenece, tiene un privilegio sobre el mismo (De los Mozos, 1993, pp. 244-245).

- Es un derecho real, debido a que se despliega en forma directa e inmediata un ámbito de dominio sobre un bien, formando la permanencia de este a un sujeto (Gonzales, 2008, pp. 515).

## **Predios**

Según el Diccionario de la Real Academia Española, predio significa hacienda, tierra o posesión inmueble. En este sentido forma parte del Derecho a la propiedad, delimitándolo al patrimonio inmueble siendo estas tierras, casas, haciendas, fincas, terrenos, y todos aquellos relacionados con ello.

Errázuriz manifiesta que el predio es un terreno delimitado que se encuentra inscrito en un registro de propiedades bajo un número o rol en calidad de propiedad, [...] la propiedad puede estar conformada por más de un predio (2008, p. 241).

Ante lo expuesto, se puede decir que el conjunto de predios puede conformar una propiedad, estableciéndose la relación de género - especie entre ambas figuras.

## **Fundamento del Registro de Predios**

El registro se construye sobre la base de una idea-fuerza muy concreta: la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos (Gonzales, 2015, p. 143).

El Estado busca satisfacer esa necesidad de formación a través de la publicidad de datos relevantes para la vida jurídica, por tanto la razón de la política legislativa que se encuentra detrás de la publicidad de los derechos sobre inmuebles se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a la población lo cual generaría la parálisis del comercio y la circulación de la riqueza (Gonzales, 2015, p. 144).

Entonces, la finca o predio viene a ser una unidad objetiva consistente en una

superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados sobre los cuales recaen derechos reconocidos por ley. Asimismo, un predio es el trozo de terreno edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un propietario o varios en común.

Según De Soto, asentamientos y negocios extralegales han adquirido, desarrollado y construido vecindarios enteros en los márgenes de, o, en oposición directa a las normas estatales. Por cada 100 viviendas construidas en el Perú, solo unas 30 tienen título legal, 70 han sido construidas extralegalmente (s.f, p.90).

Es lamentable ver como la informalidad aun nos persigue durante todos estos años, los nuevos modos de adquirir una propiedad realizando actos de mala fe o valiéndose de la apariencia de un derecho, desvirtúan el propósito jurídico de la propiedad, a lo que va dirigida la crítica por el autor De Soto y tema puntual para la presente investigación.

### **Predio: Urbano o Rural**

Según Gonzales Barron nos expone que el estatuto jurídico de la propiedad predial está conformado por los derechos y obligaciones, límites y restricciones que goza o sufre el propietario de una superficie determinada de territorio (2015, pp.155).

Siendo así, estas facultades son distintas de acuerdo al carácter urbano o rural del predio, sin embargo esto corresponde a ser comprobado no por la publicidad registral sino por la normativa administrativa, es decir, la combinación de normas municipales y administrativas.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013 sunarp/sn establece en su artículo 19 a) que los predios rústicos se dividan en rurales o eriazos. Además, el Tribunal Registral en la Resolución N° 360-2005 SUNARP-TR-L- el 24 de junio del 2005 establece que corresponde a la autoridad municipal competente determinar la naturaleza urbana de un predio, condición que pueda ser acreditada al Registro mediante la certificación de

zonificación y vías urbanísticos y edificatorios.

Ante todo lo mencionado, nos surge la pregunta siguiente ¿Por qué el Derecho de propiedad es inviolable?

Según Gonzales, el interés del propietario se centra en disfrutar el bien, lo cual necesita contar con una serie de libertades que se manifiestan en actos materiales destinados a obtener utilidad de la cosa material, sin embargo el propietario solo tiene facultades materiales de goce, pues también cuenta con poderes jurídicos para modificar la situación jurídica del bien, ya sea transfiriéndolo, constituyendo derechos reales limitados sobre ella, o estableciendo derechos de uso y goce (2015, p. 138-139).

Es así que cuando hablamos de por qué la propiedad es inviolable, hacemos referencia a que no puede ser expoliada ilegítimamente en contra de la voluntad del titular.

### **Derecho de las Personas**

Se han equiparado los conceptos de sujeto de Derecho y de persona. Así, se sostiene que la posibilidad de ser titular de derechos y tener obligaciones constituye la categoría jurídica de los sujetos de Derecho. La categoría jurídica genérica de sujeto de derecho admite dos categorías específicas, la del sujeto de derecho individual, que se encuentra comprendida por el concebido y las personas naturales; y por otro lado, están los sujetos de derecho colectivo, tal caso se les denomina persona jurídica y de las organizaciones no inscritas (Espinoza, 2014, p. 57).

Guevara (2004) manifiesta que los llamados por el Código Civil Peruano, derecho de la persona, son derechos subjetivos que tienen las personas respecto a determinados atributos, importantes y esenciales, conformantes de su naturaleza física y espiritual y cuya vulneración lesiona la dignidad humana (p. 99).

Respaldando lo mencionado en líneas anteriores se podría afirmar que los seres humanos no son los únicos sujetos de derechos, dado que nuestro ordenamiento jurídico establece clases de personas colectivas de individuos o agregados bien

constituidos para conseguir sus fines, predestinados a satisfacer necesidades ya sea de corto o largo plazo dotándoles de individualidad o destinando una patrimonio con la finalidad de conseguir el bien social (Obregón, 2016, p. 5).

Invariablemente se alude al ser humano cuando hablamos de personas individual y al concebido de manera directa, y en la situación de personas jurídicas, de forma indirecta por cuanto el conjunto de personas individuales que busca un determinado fin, a través de sus representantes, se inscribe en el registro, se produce un fenómeno de individualización, por lo tanto, la personas jurídica goza de autonomía patrimonial perfecta, nos menciona Espinoza (2014, p 58).

Lo cual es importante mencionar en la presente investigación, debido a nuestra problemática central que es la de incluir a las personas jurídicas en el Decreto legislativo 1049 con relación a la disposición de predios, a continuación seguiremos abordando los conceptos puntuales relacionadas a esta problemática.

Tabla 2: Legislación Comparada sobre la definición de Personas

<b>Derecho de las personas</b>	<b>Natural</b>	<b>Natural</b>
Perú	Natural	Jurídica
México	Natural	Colectiva
Chile	Física	Moral

Fuente: Elaboración propia

### **Personas Naturales**

Estas son reconocidas como sujeto de derecho establecido en el primer párrafo del artículo 1 de nuestro Código Civil, el cual dispone que la persona humana es sujeto de derecho desde su nacimiento.

Cuando utilizamos el sustantivo hombre, persona, optamos por los individuos humanos, pero su relación brinda una discrepancia. “La palabra hombre conformemente individualiza la especie de un individuo terminante como apropiado a la humanidad, sin embargo persona nos indica algo más amplio, se asienta de modo más claro, de modo que enfatiza a la dignidad del ser humano” (Galindo, 1991, p. 15).

Desde el punto de vista jurídico, podríamos afirmar que a la persona natural se le atribuye las características de poseer domicilio, nacionalidad, estado civil, patrimonio, también estas tienen derechos y contraen obligaciones.

Persona natural es aquel ente al que se le reconoce la capacidad para ser sujeto de derecho. La persona no requiere de existencia natural o física ya sea por ficción legal, se les confiere la misma capacidad para ser sujetos de derecho a las personas jurídicas. Con respecto al inicio de sus actividades, las personas naturales inician con el nacimiento y las personas jurídicas con la inscripción los Registros Públicos (Flint, 2002, p. 381).

### **Personas Jurídicas**

Nuestro sistema jurídico, además de reconocer a las personas naturales, también lo ha realizado con las personas jurídicas, siendo esta considerada también un sujeto de derecho según lo establecido por el artículo 77 y siguientes del código Civil que indica la existencia de la persona jurídica de derecho privado, siendo una ficción legal de nuestro ordenamiento jurídico.

Para Fernández Sessarego, desde el punto de vista formal toda persona jurídica es un centro unitario, ideal, de referencia de situaciones jurídicas, de imputación de deberes y derechos. Dato formal que se constituye mediante la abstracción o reducción de una pluralidad de personas a una unidad ideal de referencia normativa. Es este el proceso lógico que permite trascender la pluralidad de personas que conforman la llamada persona jurídica, [...] y simple la afirmación contenida en el código Civil, en el artículo 78 cuando anuncia que la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros, y ninguno de estos, ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas (2000, p. 186).

Según Gordillo (s.f) "las personas jurídicas son aquellos entes meramente abstractos, jurídicos, formando así parte de la ciencia del derecho, dado que por su naturaleza jurídica no puede estar inmersa en la vida material"(p.4).



Actualmente, persona jurídica es un vocablo jurídico técnico con el cual los juristas habitualmente describen a una entidad dotada de derechos, obligaciones, responsabilidades jurídicas.

Al respecto de lo mencionado en líneas anteriores, encontramos que las personas jurídicas son una ficción legal propio al ser humano quien se identifica con en el hecho de su persona jurídica, siendo esta una creación por parte de las personas naturales. Cabe mencionar que, la persona jurídica siempre va a actuar a través de las personas naturales, estando supeditado a ella.

Las personas naturales deben acoplarse a otras para prosperar, anhelar el bien común, consigue acontecer que un conjunto de individuos constituyan un todo armónico que emprende a expresar su propia particularidad, se fundara así un nuevo ente competente para contraer derechos y obligaciones (Orrego, 2016, p. 112).

La persona física actúa como órgano de la persona jurídica mas no en viceversa por lo que quien es el único para actuar sobre las personas jurídicas es el ser humano, si bien es cierto las personas jurídicas pueden establecer parámetros y limitaciones, estas siempre se encontraran bajo el criterio de las personas naturales.

Con los conceptos planteados se busca dar solución a la problemática del presente trabajo de investigación, sin embargo, sobre el punto de las personas jurídicas es necesario analizar brevemente sobre los aspectos doctrinales sobre la naturaleza jurídica de la persona jurídica, para lo cual desarrollaremos a grandes rasgos la doctrina de la ficción, las teorías denegatorias de la personalidad jurídica, la teoría normativa y por último la doctrina de la persona real, tal como lo explica el profesor Castillo Freyre.

Con lo que respecta a la doctrina de la ficción, nos remontaremos a la antigua Roma, para los romanos consideraban que si bien es cierto la persona jurídica era un sujeto de derecho, escaseaba de voluntad y por ende, de capacidad para obrar, entonces, esta incapacidad de hecho hacía imposible su actuación sin que estuviera de por medio una persona física que lo representara; sin embargo, esta

representación solo se daba exclusivamente para los negocios jurídicos y no para los delitos.

Por lo que Castillo (s.f.) asevera que existe la posibilidad de que se desarrolle la personalidad jurídica a estos entes que adquieren la capacidad de poseer patrimonio, pero estos son incapaces de realizar actos debido a que son ficciones legales (p.340).

Entre las teorías que niegan la personalidad jurídica tenemos a la teoría del patrimonio colectivo; la cual establece que existen dos clases de propiedad, de modo que existen dos clases de personas, una relacionada con la propiedad individual y otra con la propiedad colectiva. Por lo que, excluye de manera notoria a cualquier tipo de entidad o persona jurídica, ya que para esta teoría solo existe la propiedad colectiva, es decir, las personas individuales como titulares de las propiedades colectivas.

Y, la teoría del patrimonio de la afectación que es básicamente “aquella que nos expone acerca de un patrimonio independiente, destinado a un determinado propósito sin la necesidad de hacer uso o mención de un sujeto y por ende, de una persona jurídica” (Castillo, s.f., p. 342).

En la doctrina de la persona colectiva real, se llega a afirmar que la persona jurídica es quien debe de asumir la total responsabilidad de sus actos, la totalidad de ellos, y no solo los que sean beneficiosos para ella, partiendo de la idea de que la voluntad de una persona jurídica es una voluntad verdadera.

Por último, la teoría normativa, se afirma como bien sabemos, la persona jurídica es un sujeto de derecho y de obligaciones, por tanto no se objeta la capacidad de goce que posee, sin embargo con la capacidad de ejercicio, sucede que esta se actúa en representación de una persona natural siendo voluntaria. Es por ello que según Castillo, esta representación orgánica se conlleva a la responsabilidad de la persona jurídica al tener capacidad de ejercicio mediante representación (s.f, p. 347).

## **Servicio de Verificación Biométrica**

El Servicio de Verificación Biométrica, es una asistencia que brinda el RENIEC sobre la base del Sistema Automático de Identificación de Impresiones Dactilares, la cual busca la disminución de los sucesos delictivos al momento de realizar las transacciones, contratos, entre otros.

Según el informe brindado por Reniec (2012) manifiesta que:

El Servicio de Verificación Biométrica, es un servicio en línea que reconoce la validación objetiva de la identidad de los pobladores peruanos a través de la comparación de las impresiones dactilares capturadas en vivo, contra las impresiones dactilares recopiladas en la base de datos biométrica del RENIEC, confiriendo seguridad jurídica al instante de ejecutar actos ya sean de carácter administrativos, financieros y jurídicos de la población. (2012, p. 57).

### **Ver Anexo 8, Cuadro de funcionamiento del servicio de verificación biométrica**

Al respecto, cabe mencionar que nos encontramos en la actualidad con infinidad de modalidades delictivas con relación a nuestra identidad, es así que el robo de la identidad viene siendo uno de los delitos con mayor incremento a nivel tanto nacional como mundial, debido a la información recabada pueda resultar preciada por el uso del mercado electrónico hasta las redes sociales, por lo que es importante tener mecanismos de protección y seguridad para contrarrestar dichos actos delictivos.

El Colegio de Notarios de Lima realizó un estudio el cual fue tomado en cuenta por RENIEC, en el que se señalaba que la suplantación de identidades y la falsificación de documentos generaban en el Perú pérdidas millonarias al año; de tal modo que afectaba directamente al poblador, dado que si llegaban a suplantarlos se perdían sus propiedades ya sean bienes muebles o inmuebles, o en el peor de los casos extraer menores de edad fuera del país de manera ilegal, afectando en gran medida su economía y serenidad familiar, ante ello, RENIEC

crea dicha medida como una solución a este problema (Reniec, 2012, 59).

Según el informe de Reniec (2012) indica que nuestro país cuenta con 265 notarias que utilizan el sistema de verificación biométrica los cuales son:

- Colegio de Notarios de Lima, 138 notarias.
- Colegio de Notarios de San Martín, 16 notarios.
- Colegio de Notarios de Cajamarca en 4 notarios.
- Colegio Notarial de Ucayali, dos notarios.
- Colegio de Notarios de Puno, con 9 notarios.
- Colegio de Notarios de Ica, en 10 notarios.
- Notario Colegio de Callao, 18 notarios.
- Colegio de Notarios de Lambayeque, en 9 notarios.
- Colegio de Notarios de La Libertad, en 15 notarios.
- Colegio de Notarios de Arequipa, en 10 notarios.
- Colegio de Notarios de Junín, en 12 notarios.
- Colegio Notarial de Cusco y Madre de Dios, 10 notarios.
- Colegio de Notarios de Piura y Tumbes, a las 10 de notificación.
- Notarios Independientes (de la Junta de Decanos de Colegio de Notarios del Perú, British American Tobacco del Perú, Banco Internacional del Perú – INTERBANK, Notaria Lucio Jorge Flores Barr, ZY TRUST S.A.).

De acuerdo a la información recabada por el con el Boletín del Colegio de Notarios de Lima, señalaba en el año 2008 que con el sistema biométrico de identificación, el notariado peruano era el segundo país de Sudamérica, ya que el primero era Colombia, quienes contaban con esta tecnología para evitar casos de suplantaciones de identidad.

Al respecto, es importante mencionar el novedoso sistema de Certicámara de Bogotá, esta es una entidad de certificación digital respaldada por las leyes colombianas para brindar seguridad jurídica de acuerdo a su normativa vigente. Consiste principalmente en brindar soluciones de firma y algo rescatable para la presente investigación es la firma biométrica certificada.

De acuerdo con Certicámara (s.f) es un sistema de autenticación de firma y su verificación, captura el perfil biométrico de la persona de acuerdo a los datos almacenados en su base de datos, estos son desde el padrón de gráfico, velocidad, aceleración hasta la presión del lápiz y la inclinación que se realiza.

Su uso es capturar los patrones de la firma para verificar la identidad, lo cual disminuye los casos de suplantación y las modalidades que usan actualmente, como el dedo de goma para engañar al sistema biométrico común, ya que, este sistema detecta si un documento que ha sido firmado mediante este sistema biométrico con las características mencionadas en el párrafo anterior, velocidad, presión, tiempo; verifica así si un documento ha sido alterado en su contenido por medio de la certificación de firma digital y unos sensores como estampas cronológicas que permiten capturar y grabar el momento en el cual fue tomada la firma electrónica.

### **Formulación del problema**

Se alude hacer reseña a los siguientes aspectos, con la finalidad de puntualizar lo que corresponde ser el planteamiento del problema (Ramírez, 1999, p 5193):

- a) Formar una descripción del fenómeno a estudiar.
- b) Precisar el perímetro espacial en el cual se origina el fenómeno.
- c) Definir el ámbito temporal en el cual está ubicado el fenómeno que se estudia.
- d) Detallar en forma específica los sujetos que implica el fenómeno esencia de la investigación.

Cabe mencionar que “(...) éste debe precisar el objeto de investigación, por lo que debe ser preciso y formularse en forma de preguntas de reflexión sobre el problema general y sobre los probables problemas específicos que se puedan derivar de éste” (USMP, 2013, p. 12). Luego de tener las presentes concepciones de los autores mencionados en los párrafos anteriores, a continuación los siguientes problemas planteados en la presente investigación:

## **Problema general**

¿Cuál es la implicancia jurídica respecto a incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

## **Problemas específicos**

### **Problema específico 1**

¿De qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

### **Problema específico 2**

¿Otorga seguridad jurídica la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

## **Justificación del estudio**

Una investigación está situada a la resolución de una determinada problemática, es por ello que es ineludible justificar o exteriorizar las atribuciones que manifiesta la investigación, para ello, dicha justificación reside en presentar argumentos lógicos de la importancia para realizar la investigación en el ámbito teórico, metodológico y práctico de la presente investigación.

### **Justificación teórica**

El presente trabajo de investigación conlleva al análisis de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049, para precisar en el artículo 123-A, por lo que trae consigo aspectos beneficiosos y al poseer una justificación teórica se desarrolló argumentos para verificar y complementar el conocimiento que se encuentra de forma cierta en nuestra sociedad.

## **Justificación Práctica**

Con la inclusión de las personas jurídicas en el artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049 se buscó aplicar dicha disposición legal tanto para las personas naturales como para las personas jurídicas, de modo que en la práctica veremos que tanto las personas jurídicas al igual que las personas naturales van a poder realizar actos de disposición de bienes que se encuentren fuera del ámbito territorial del notario siempre que sean sometidos a la verificación del sistema biométrico de comparación de huellas de RENIEC, evitando así casos de suplantación por las personas jurídicas en sus contratos.

Además, siendo el Estado quien garantiza el derecho de propiedad, derecho consagrado en nuestra Constitución, es necesario que se regulen las leyes para el beneficio de la población en general, de modo que no devenga en inconstitucional si hablamos del artículo 103 de la constitución en el cual nos dice que se pueden expedir leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de diferencia de personas.

## **Justificación metodológica**

En esta investigación se procesó como instrumento de recolección de datos a la entrevista realizada a expertos en la materia que fueron sometidos a un proceso de validación y se empleó una metodología cualitativa.

Además, la presente investigación es relevante en la medida en que se busca garantizar que se cumpla de manera efectiva el derecho a la propiedad ante la ley para realizar actos de disposición que son de suma importancia para el desarrollo de la población, además se busca erradicar los índices de suplantación por parte de las personas jurídicas, ya que estas son quienes también realizan actos jurídicos sobre disposición de bienes, para lo cual el método aplicado es cualitativo, ya que en este predomina el análisis normativo y doctrinal, se aplican conceptos y como lo mencionado en el párrafo anterior se emplea entrevistas con el propósito de revalidar los supuestos jurídicos de acuerdo a partir de los problemas manifestados en esta investigación, además del análisis jurisprudencial y normativo de la presente tesis.

## **Relevancia**

La presente investigación es relevante, no solo en el aspecto jurídico sino también en el aspecto socioeconómico, con lo cual tiene la finalidad otorgar un el tratamiento completo sin vacíos legales respecto a la modificación del artículo 123 A del Decreto Legislativo 1049 y así evitar la incertidumbre por la que se sigue atravesando respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial por parte de las personas jurídicas.

Con respecto al aspecto socioeconómico, hacemos mención a ello debido a que se analiza y se infiere que es provechoso para la sociedad por cuanto dicha implementación otorga la seguridad de poder realizar actos de disposición sin el temor de ser estafados, suplantados y demás actos fraudulentos respecto a la disposición de bienes en nuestro país.

## **Contribución**

La presente Investigación sirve de apoyo por medio de su análisis y contenido para enfatizar los efectos y la influencia que implicaría la implementación de la inclusión de las personas jurídicas en el artículo 123 –A del Decreto Legislativo 1049, siendo este beneficioso para la población ya que con ello se busca la erradicación de la suplantación y el fraude inmobiliario, además se busca aplicar medios alternativos y más eficientes que la comparación de huellas en el sistema biométrico, generando así una mejor función notarial, más diligente y completa.

Siendo así, la finalidad y la contribución que ofrece esta investigación, es de otorgar una mejora en cuanto a la seguridad jurídica y en el marco de las contrataciones efectuar dispositivos que sirvan para resguardar el derecho de propiedad aquel derecho constitucional. Por lo tanto con la presente investigación se infiere como material de análisis y énfasis entre todos aquellos partícipes de nuestra sociedad, contribuyendo de manera específica en el desarrollo de una eficaz normativa en relación a la inclusión de las personas jurídicas como criterio diligente y uniformizado en nuestra normativa notarial.



## **Objetivos**

Es necesario delimitar que procura la investigación, esto es llamado objetivos, hay investigaciones que examinan ante todo aportar a resolver un problema específico y otras que tienen como objetivo principal experimentar una teoría o contribuir con certeza empírica a esta (Hernández, Fernández, Baptista, 2006, p. 11).

Además, para Monje (2011), un objetivo general constituye el logro que permita dar respuesta a la pregunta de investigación. Lo usual es que toda investigación tenga un solo objetivo general mientras que un objetivo específico es la manifestación de un propósito, una finalidad y está dirigido a alcanzar un resultado, una meta o un logro asociados directamente a la naturaleza de la investigación (p. 69).

### **Objetivo general**

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

### **Objetivos específicos**

#### **Objetivo específico 1**

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

#### **Objetivo específico 2**

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

## **Supuestos jurídicos**

En la metodología cualitativa no se habla de hipótesis, sino de supuestos, cuando el investigador cualitativo formula el problema de investigación y establece los objetivos, puede adelantar posibles respuestas a su interrogante, estas guiarán luego su trabajo de campo en las fases iniciales, a ello se le denomina supuestos o anticipaciones de sentido, esto lo hace orientado a sus categorías y esquemas mentales que direccionan su investigación (Yuni, Urbano, 2006 p. 115).

### **Supuesto jurídico general**

La implicancia jurídica de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario da origen a la eliminación del trato diferenciado entre personas naturales y jurídicas

## **Supuestos jurídicos específicos**

### **Supuesto jurídico específico 1**

Resulta eficaz y necesaria la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario como es el uso del sistema de identificación biométrica obligatorio, sin ninguna distinción.

### **Supuesto jurídico específico 2**

La regulación de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, otorga seguridad jurídica debido a que ello conlleva a la prevención de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en dichos actos.

## **II. MÉTODO**

El método cualitativo origina resultados donde no se aplican procedimientos estadísticos u otro arquetipo de cuantificación. Este puede referirse a indagaciones relacionados a los fundamentos jurídicos, filosóficos, hermenéuticos, de los principios del Derecho (Arazamendi, 2010, p. 100).

El presente trabajo de investigación tiene por método cualitativo, ya que en este predomina el análisis normativo y doctrinal, además se aplica conceptos y entrevistas con el propósito de revalidar los supuestos jurídicos, de acuerdo a partir de los problemas manifestados en esta investigación.

También se dice que es este método cualitativo es usado primariamente en las ciencias sociales que se fundamenta en cortes metodológicos asentados en principios teóricos tales como la fenomenología, hermenéutica, la interacción social recurriendo a métodos de recolección de datos que no son cuantitativo (Soriano, 2001, p. 58).

## **2.1 Tipo de investigación**

A efectos de llevar a cabo la presente investigación, se enfocara un estudio sobre realidades, casuística y hechos que se suscitan en nuestro entorno de forma diaria, asimismo, esta comprenderá el estudio del fenómeno jurídico en sí mismo; teniendo como referentes los siguientes aspectos:

### **Cualitativo**

Método aplicado comúnmente frente a ciencias sociales, las cuales, se basan en aspectos metodológicos en relación a principios teóricos tales como la fenomenología, hermenéutica, la interacción social empleando métodos de recolección de datos que no son cuantitativos ( Soriano,2001,p.58).

### **Descriptivo**

La presente investigación es descriptiva dado es aquel estudio que tiene como finalidad detallar las propiedades importante de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se sujete a un proceso de análisis(Hernández, 2006, p. 142).

## **Explicativo**

Debido a que, está encaminado a dar respuesta a las formas y fenómenos sociales que versan sobre el tema de investigación que es la inclusión de las personas jurídicas en el artículo 123-A del Decreto Legislativo 1310.

Coincido con el autor ya que la presente investigación llevada a cabo nos describe las variables, las conceptualiza, asimismo estudia los aspectos jurídicos, sociales del actual problema de investigación.

La presente investigación además de describir e interpretar el fenómeno social se busca expresar teorías para el desenvolvimiento de la investigación, en este sentido, los resultados y conclusiones establecen el nivel más recóndito de conocimientos, estamos frente al tipo explicativo.

Tabla 3: Tipos de estudio

<b>Tipos de estudio</b>	
<b>Descriptivo</b>	Evidenciar el fenómeno centro de estudio
<b>Explicativo</b>	Identificar cómo interactúan las causas que origina el fenómeno
<b>Cualitativo</b>	Descripciones a partir de la observación, acogiendo la forma de entrevistas, narraciones, entre otros instrumentos

Fuente: elaboración propia

## **2.2 Diseño de investigación**

El presente trabajo de investigación está organizado de acuerdo al diseño fenomenológico dado que, no se realizará manipulación alguna de variables, por el contrario, en la presente investigación se observará los fenómenos tal cual se desarrollan de manera habitual para posteriormente efectuar un análisis propio.

A su vez, es de diseño no experimental transversal porque se ejecuta una única recolección de datos mediante indagación para examinarla, para lo cual también está basado en hechos concretos y no se manipula variables.

## **Fenomenológico**

Manifestamos que la presente investigación es fenomenológica debido al significado de las experiencias vividas en correspondencia con la problemática ostentada en la presente investigación, dado que hay un alto índice de casos de suplantaciones por lo que se busca erradicar ello, expandiendo el criterio de inclusión para las personas jurídicas quienes a través de su representante legal pueden realizar actos de mala fe contractuales.

### **2.3. Caracterización de sujetos**

Los sujetos del presente estudio que colaboraron para el desarrollo de la presente investigación que a su vez también se les hizo entrevistas son notarios y abogados especializados en la materia Civil y Notarial para analizar las afectaciones respecto de la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del Notario y la inclusión de las personas jurídicas en el articulado 123 A del Decreto Legislativo del Notariado. Cabe mencionar que el escenario de estudio fue la ciudad de Lima, puesto que por la diversidad de notarías que existe en nuestro país, y de acuerdo a posibilidades es que se optó por algunas ubicadas en esta ciudad.

Las entrevistas planteadas a los expertos en los temas de Derecho Notarial y Derecho Registral, ayudaran a través de su experiencia a consolidar las ilustraciones necesarias para poder esclarecer y analizar respecto al tema de fondo de la presente tesis.

Tabla 4: Descripción de Expertos

<b>EXPERTOS EN DERECHO CIVIL Y NOTARIAL</b>		
<b>Nº</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>CARGOS</b>
<b>01</b>	DR.CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA	Abogado y Notario de Lima.
<b>02</b>	DR. AMADOR ALEJANDRO TITO VILLENA	Abogado y Notario de Lima
<b>03</b>	DR.JESÚS EDGARDO VEGA VEGA	Abogado y Notario de Lima.
<b>04</b>	DRA. LJUBICA NADA SEKULA DELGADO	Abogada y Notaria de Lima.
<b>05</b>	MARTÍN SIGISFREDO ZAPATA QUEZADA	Abogado y Notaria de Lima.
<b>06</b>	ABG. CYNTHIA CHAVARRY ROSADIO	Abogada y trabajadora de la Notaria Gómez Anaya
<b>07</b>	ABG. VALENTINA MEJIA FLORES	Abogada especialista en Derecho Civil y Notarial
<b>08</b>	ABG. CRISTINA MELGAR GRIJALBA	Abogada y trabajadora de la Notaria Gómez Anaya
<b>09</b>	ABG. CARLA GARCIA SALINAS	Abogada especialista en Derecho Civil y Comercial
<b>10</b>	ABG. QUINECHE BARTUREN MARTHA TERESA	Abogada especialista en Derecho Civil
<b>11</b>	ABG. MARTINA SALAZAR HOP	Abogada Registral, trabajadora de Registros Públicos.
<b>12</b>	ABG. ROSALID CORONADO ALMONACID	Abogada especialista en Derecho Civil y Notarial

Fuente: elaboración propia

## **2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

Para el presente desarrollo del trabajo investigación se empleó la siguiente técnica de recolección de datos:

### **Entrevista**

Es definida como una reunión para intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (entrevistado), a través de preguntas y respuestas se consigue la información y la edificación vinculada de significados respecto al tema objeto de la investigación. Asimismo, el entrenamiento que se sugiere indispensable para quien efectué entrevistas cualitativas consiste en técnicas de entrevista, manejo de emociones, comunicación verbal y no verbal (Hernández, Fernández, Baptista, 2006, p. 597).

### **Análisis de marco normativo**

Se analizó los artículos correspondientes a los siguientes cuerpos normativos: Código Civil, Constitución Política y el Decreto Legislativo 1049; los artículos analizados fueron aquellos que se encontraron vinculados al aspecto de fondo de la presente investigación.

### **Análisis de fuente jurisprudencial**

Se analizó jurisprudencia que guarda relación con la problemática expuesta, para lo cual se culminó con un análisis referente a ello para desarrollar los objetivos planteados.

Al respecto, en la presente investigación se aplicó la entrevista, además mediante una serie de preguntas formuladas se llevó a cabo la entrevista a expertos jurídicos (docentes, notarios, abogados) en la materia.

Y, el Instrumento de recolección de datos que se empleó fueron los siguientes:



- **Guía de entrevista:** Se aplicó una serie de preguntas de modalidad abiertas, con el objetivo de obtener información de relevancia jurídica, la misma dio realce al desarrollo del trabajo de la presente tesis.
- **Guía de análisis jurisprudencial:** La misma fue diseñada para analizar de manera ordenada y por separado la jurisprudencia ideal que permitiera abordar a las conclusiones cabalmente.
- **Guía de análisis de marco normativo:** Se analizó los cuerpos normativos relacionados al tema de la presente investigación, tales como el Código Civil, Constitución Política del Perú y el Decreto Legislativo 1049.

## **2.5 Tratamiento de la Información: Unidades temáticas: categorización**

Son aquellos esquemas tomados como referenciales mediante el cual se organizan los resultados que están vinculados con los objetivos, por lo que cada medio analiza la información proporcionada en la presente investigación.

- **Unidades temáticas**

Se tuvo como unidad de análisis tanto a la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Tabla 5: Técnicas de recolección de datos

Fuente: elaboración propia

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	UNIDADES TEMÁTICAS	TÉNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS
¿Cuál es la implicancia jurídica respecto a incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogados expertos en derecho civil y notarial.</li> <li>- Notarios</li> <li>- Material jurisprudencial</li> <li>- Abogados expertos en Derecho Notarial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrevistas.</li> <li>- Análisis jurisprudencial.</li> </ul>
¿De qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogados expertos en Derecho Civil y Notarial</li> <li>- Código Civil, Constitución Política del Perú y el Decreto Legislativo 1049.</li> <li>- Notarios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrevistas.</li> <li>- Análisis de marco normativo.</li> </ul>
¿Otorga seguridad jurídica la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogados expertos en Derecho Civil y Notarial</li> <li>- Código Civil, Constitución Política del Perú y el Decreto Legislativo 1049</li> <li>- Notarios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis normativo.</li> <li>- Entrevistas.</li> </ul>

- **Categorización**

En la categorización se inspecciona y concretiza los datos recolectados, por ello apreciamos que esta debe estar debidamente seleccionada en relación al campo de estudio.

Tabla 6: Categorización

Fuente: elaboración propia

<b>PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>UNIDADES TEMÁTICAS</b>	<b>CATEGORIZACION</b>
¿Cuál es la implicancia jurídica respecto a incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogados expertos en derecho civil y notarial.</li> <li>- Notarios</li> <li>- Material jurisprudencial</li> <li>- Abogados expertos en Derecho Notarial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definición de derecho Notarial</li> <li>- Definición de función Notarial</li> <li>- Definición de Derecho de Personas</li> </ul>
¿De qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogados expertos en Derecho Civil y Notarial</li> <li>- Código Civil, Constitución Política del Perú y el Decreto Legislativo 1049.</li> <li>- Notarios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definición de Derecho a la propiedad</li> <li>- Definición de Predios</li> <li>- Definición de Servicios de Verificación Biométrica</li> </ul>
¿Otorga seguridad jurídica la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogados expertos en Derecho Civil y Notarial, notarios</li> <li>- Código Civil, Constitución Política del Perú y el Decreto Legislativo 1049.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definición de seguridad jurídica</li> <li>-</li> </ul>

## **2.6. Aspectos éticos**

Para la presente investigación se tuvo en cuenta, además de la veracidad de los datos recolectados, el respeto por la propiedad intelectual, a su vez el acatamiento por las doctrinas políticas, el respeto por ética, la honestidad como valor principal, ya que el incentivo para llevar el presente trabajo de investigación es ayudar a las personas naturales a ejercer sus derechos libremente.

- **Credibilidad**

En el presente trabajo de investigación se efectuó credibilidad por medio del análisis de documentos, jurisprudencia, normativa e instrumentos de recolección de información, en este caso las entrevistas realizadas a expertos en la materia, notarios y abogados especialistas en la materia.

Luego de ello, los resultados obtenidos, por medio de la recolección de información del problema jurídico planteado, al igual que la normativa de nuestro ordenamiento jurídico, se adecuó a nuestra realidad social, con lo cual, nuestras conclusiones y recomendaciones fueron manifestadas para luego ser aplicadas en futuras investigaciones.

### **III. RESULTADOS**

### **3.1 Descripción de resultados de la técnica entrevista**

A continuación se consignaron los datos obtenidos de la técnica entrevista, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la presente investigación, en este sentido de acuerdo al objetivo general:

**Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Anaya, Chavarri, Grijalba y Sekula (2017) sostienen que si bien es cierto el derecho de igualdad implica un trato desigual a los que son desiguales, pero solo si se trata de equilibrar las oportunidades y derechos de los sujetos, sin embargo la inclusión de las personas jurídicas en base a la igualdad con relación a las personas naturales no busca la diferenciación para emparejar oportunidades, sino todo lo contrario, la eliminación del trato desigual.

Adicional a ello, cabe acotar que la competencia por razón del territorio guarda relación con la necesaria actuación de diligencias a cargo del funcionario, situación que no acontece cuando interviene el notario en una transferencia inmobiliaria.

Quineche, Zapata, Tito, Vega y Garcia (2017) coinciden en que están en desacuerdo con la idea errada de restringir la competencia notarial, puesto que la actuación notarial es dar fe el contrato, debido a que esta es la manifestación de voluntad de las partes, siendo la función del notario verificar dicha voluntad y capacidad, mas no es la función del notario tener contacto directo con la cosa, ya que solo se tiene contacto con la cosa en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, más no en una transferencia de predio.

Ya que, en la antigüedad la formalidad de los actos eran sacramentales, en donde los actos de transferencia se llevaban en el lugar del inmueble en presencia del funcionario que llevaba a cabo la función.

Por otro lado, Salazar, Coronado y Mejia (2017) afirman que es innecesaria la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 en relación a la

disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario puesto que confían en el criterio de los notarios para realizar las transferencias de predios, además afirman que por lo general quienes realizan los actos de fraude inmobiliario son las personas naturales, sin embargo se debería estar atento porque se puede llevar a cabo a través de las personas naturales

De acuerdo al objetivo planteado, se puede apreciar que la mayoría de entrevistados manifestaron que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario traería consigo el trato igualitario en nuestra normativa respecto a la disposición de predios, asimismo, manifestaron que se conseguiría aún más si se elimina la restricción con respecto a la limitación de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, por cuanto consideran que el notario tiene la obligación y el contacto directo con las partes más no con la cosa materia de transferencia.

Sin embargo, a la minoría de los entrevistados les resulta innecesaria la implementación y regulación de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, por una cuestión de confianza en la función notarial.

A continuación se expondrán los resultados obtenidos en base a los objetivos específicos de la presente investigación:

Objetivo Específico número 1:

**Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Al respecto Chavarri, Zapata, Anaya y Vega (2017) coinciden en que es indudable la eficacia de los medios electrónicos y la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049, sino que además, no solo las personas jurídicas requieran este beneficio. Medidas como la aplicación de un sistema biométrico de

comparación de huellas dactilares trae consigo el avance y seguridad en las notarías, sostienen los entrevistados.

Grijalba, Sekula, Tito y Quineche (2017) sostienen que el uso del sistema de verificación biométrica debe ser obligatorio en todas las notarías del Perú, sin excepción alguna. Por lo que RENIEC debería mejorar sus servicios y estar interconectados con las notarías para cualquier consulta y relación de base datos, adicional a ello, ampliar la señal que brinda junto con las empresas teleoperadoras para que las notarías de pueblos alejados cuenten también con el servicio biométrico. Ya que, no todas las notarías del país cuentan con el servicio de internet, es necesario que llegue a todo el país mientras tanto la ley no ha previsto casos, y en casos de suplantación exime de responsabilidad al notario.

Además, manifestaron que el uso del sistema de identificación biométrica de RENIEC suprime el peligro de casos de suplantación, aplicando esta medida electrónica se llega a una solución en parte sobre la problemática del fraude inmobiliario. Cabe resaltar que de acuerdo al Decreto Supremo N° 6-2013-JUS instaló la obligatoriedad de la aplicación del servicio de verificación biométrica en nivel nacional, en las notarías con el fin de tener seguridad jurídica en los contratos y operaciones que se realizaban en los despachos notariales, identificación correctamente a los partes que acuden a los servicios notariales.

Sin embargo, Salazar, Mejía, García y Coronado (2017) consideran que en principio la competencia territorial deber referirse al lugar donde se encuentra ubicado su despacho, más no sus funciones, de modo que con ello se evitaría reformas, gastos en sistemas electrónicos.

Siendo innecesaria la medida de implementar medios electrónicos si tan solo la competencia hiciera referencia al lugar de ubicación del despacho, con ello se evitarían gastos, tiempo y se tendría a un notario más competente al momento de realizar las calificaciones para elevar al instrumento público una compra venta, donación, de un predio ubicado en provincial, ya que la responsabilidad seria aún mayor.

Los competentes también con referencia a la disposición de predios ubicados



fuera del ámbito territorial del notario deberían ser los Colegios de Notarios de dichas provincias, solo en casos de predios como se menciona de provincia, para dar una mayor seguridad del acto.

Por lo expuesto y en base al objetivo específico número 1 planteado, observamos que la mayoría de los expertos entrevistados coinciden en una mejora en el sistema notarial con referencia a incluir a las personas jurídicas en el Decreto legislativo 1049, y no solo ello, sino que además, resulta eficaz en la medida de aplicación de medios electrónicos como el Sistema de verificación biométrica , ya que estamos hablando de avance, desarrollo tecnológico; con una sociedad que está en constante cambio tecnológico, es dable que se apliquen nuevas medidas tecnológicas también al servicio notarial.

Solo una pequeña parte de los entrevistados difirió la aplicación de medios electrónicos, debido a que la solución no la encuentran en una reforma legislativa, ni una implementación tecnológica, sino en exclusivamente no restringir al notario con respecto a la competencia notarial.

Objetivo Especifico número 2:

**Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Tito, Chavarri, Zapata, Vega, Sekula, (2017) coinciden en la manifestación de que el uso masificados de biométricos genera seguridad jurídica en el sentido de que se puede prevenir las suplantaciones mediante su uso y así evitar estafas y con ello el fraude inmobiliario que está sonando en los últimos años, sin embargo dicha masificación debería estar acompañada de medidas adicionales ampliando la tecnología de los biométricos para detectar huellas falsas o caídas de red. Y con la inclusión de las personas jurídicas, los pobladores se sentirán más confortados al saber que ya no habrá redes de empresas que realizan actos jurídicos de mala fe ocasionando suplantaciones y transferencias de predios de forma ilegal, al valerse de su calidad de persona jurídica.

Salazar, Grijalba, García y Quineche (2017) sostienen que es posible encontrar seguridad jurídica en la inclusión de personas jurídicas de manera parcial porque manifiestan que por lo general las personas se aprovecharan de su calidad para realizar actos de mala fe, por lo tanto puede que incluir a las personas jurídicas solucione parcialmente el problema, pero los casos de suplantación seguirán existiendo en tanto el Estado no brinde los medios adecuados e interconecte las entidades, tales como RENIEC, notarias y registros públicos para controlar los siniestros.

Además, sostienen que es difícil luchar contra el fraude y la suplantación, por lo que deberían ser más drásticas las sanciones al notario, sería adecuado también tener un seguro para el propietario que puede ser perjudicado.

Por último, Anaya, Coronado y Mejía (2017) sostiene que la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario no guarda estrecha relación con la competencia notarial, por lo que no es pertinente creer que ampliando o restringiendo la competencia se va a moderar estos hechos. Por lo que, se debería de buscar una cultura de prevención, extendiendo la registración como mecanismo de seguridad y el despacho notarial como mecanismo preventivo de conflictos. Terminando con esta frase: a notaria abierta, juzgado descongestionado.

Por consiguiente, las respuestas obtenidas en relación al objetivo específico número 2 fueron que en gran medida afirman que si se puede llegar a dar la seguridad jurídica respecto a incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario ya que la sociedad se encontrará beneficiada en tanto disminuirán los casos de suplantación por parte de empresas que actuando de mala fe realizan actos delictivos, asimismo, manifestaron un punto importante acerca de la interconexión de entidades para brindar seguridad en la información que se transmite y se materializa.

Y, por el contrario, la minoría indico que no existe relación entre la seguridad jurídica e incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, sino aplicar mecanismos preventivos y de seguridad en los despachos notariales.

### **3.2 Descripción de resultados del análisis jurisprudencial**

A continuación se consignarán los datos obtenidos del análisis jurisprudencial, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la presente investigación, según lo expuesto de acuerdo al objetivo general:

**Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Sentencia 0008-2003-AI/TC la cual brinda el siguiente resultado;

El tema central de esta jurisprudencia se resume a la siguiente frase "tratar igual a aquellos" y "diferentes de los diferentes", entonces para nuestro ordenamiento jurídico, es de regla general por lo que el Estado, a través del legislador, debe evitar que se genere cualquier tipo de discriminación.

Sin embargo, podemos apreciar que muchas veces esta distinción se ve por parte de sujetos de derecho como son las personas naturales y jurídicas, el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial y la restricción y aplicación del sistema de verificación biométrica para las personas naturales supone un trato desigual, siendo materia del legislador poner en práctica las normas, las jurisprudencias que el emana y los principios del Derecho.

De acuerdo con el objetivo específico 1:

**Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Sentencia 00009-2009-PI/TC Y 00015-2009 PI/TC Y 00029-2009-PI/TC (ACUMULADOS) nos brinda el siguiente resultado:

Es importante señalar que la presente acumulación de jurisprudencia propone como medida de solución la implementación de tecnologías tales como las firmas

y certificados digitales, por lo que el criterio del Tribunal es asertivo en base a la aplicación de medios electrónicos, por ende, cumple con el presente objetivo, adicional a ello el Tribunal expone lo importante que es la verificación de documentos por medios electrónicos, lo que facilita y genera un avance en nuestro sistema notarial, aplicándose dichas medidas para facilitar los objetivos del Acuerdo de Promoción Comercial Perú- Estados Unidos.

### **3.3 Descripción de resultados del análisis normativo:**

A continuación se consignarán los datos obtenidos del análisis normativo, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la presente investigación, según lo expuesto de acuerdo al objetivo específico 2:

**Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

#### **ART. 70 de la Constitución Política del Perú y ART.923 Del Código Civil.- LA PROPIEDAD**

El resultado que se obtuvo de acuerdo al análisis de los presentes artículo con relación a la propiedad, es que este derecho no solo es tutelado a nivel constitucional sino que también desde otros dispositivos, por lo que a su vez, tiene un grado de inviolabilidad por el cual este genera que nadie puede afectar, o privar desde algún modo a la propiedad, siendo además de ello tutelado por el Estado; dicha normativa (Código Civil) manifiesta todas las facultades que gozara aquel titular respecto a su patrimonio conformado por bienes muebles e inmuebles.

#### **Artículo 4 del Decreto Legislativo 1049.- Ámbito territorial**

De acuerdo con el resultado obtenido del análisis del presente articulado, se manifestaron todas las modificaciones que ha tenido el Decreto Legislativo en base a la competencia notarial, lo cual se establece en este caso que es provincial para poder realizar actos de disposición, todo ello para tutelar el

derecho de propiedad y brindar seguridad jurídica a la población, por lo que dicho resultado guarda estrecha relación con nuestro objetivo específico número 2.

**Artículo 123 Del Decreto Legislativo 1049-.A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas**

Las personas naturales no pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario a menos que estas hayan sido identificadas por el sistema de comparación biométrica que brinda RENIEC, por lo que, su uso es indispensable bajo sanción de nulidad en los actos de disposición de predios ubicados fuera de la circunscripción de la competencia provincial del notario.

Por lo expuesto, cabe resaltar que la norma al mencionar únicamente a las personas naturales de manera literal, excluye a las personas jurídicas de dicha restricción por lo que estas si pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sin la necesidad de ser sometidas a la comparación biométrica que brinda RENIEC, acto por el actual se pueden dar ilícitos tales como la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario.

#### **IV. DISCUSIÓN**

#### **4.1 Aproximación al objeto de estudio**

**La implicancia jurídica de incluir a las personas jurídicas en el decreto legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Nuestra legislación al respecto del Derecho Notarial busca adaptarse a los contextos sociales presentes, implementándose de nuevas normas y mecanismos de protección al ciudadano y la correcta aplicación de la función notarial, por ello, es importante iniciar con la discusión de los resultados objetivos referentes al objetivo general de la presente tesis

Por lo tanto, es que por medio de la presente investigación de modo preliminar se ha planteado como problemática: la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicaos fuera del ámbito territorial del notario, para lo cual se estableció supuestos jurídicos, con los que se pretende determinar la implicación jurídica, la aplicación de medios electrónicos y la seguridad jurídica que conlleva la inclusión de las personas jurídicas.

Esta inclusión de las personas jurídicas busca eliminar actos de mala fe como fraudes inmobiliarios y suplantaciones de identidad, eliminar casos como inscripciones de documentos que tratan acerca de la transferencia de un predio, sin embargo, tiene la particularidad de que dicha transferencia nunca fue celebrada por la persona titular del predio, esta nunca manifestó la voluntad de transferir dicho predio, esta situación siniestro busca despojar a las personas de su propiedad, privándolas de su derecho, y aprovechándose de los vacíos legales como es este artículo del Decreto Legislativo para poder realizarlo.

Si bien es cierto, aún persiste la restricción acerca de que las personas naturales no pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, a excepción de que al despacho notarial donde acudan cuenten con el servicio de verificación biométrica, la norma solo hace referencia a las personas naturales. Entonces, da carta blanca y salidas a las personas jurídicas en el sentido de que estas puedan realizar transferencia de predios ubicados en cualquier notaria del

territorio nacional sin ninguna restricción ni excepción, ni tampoco estas son obligadas a ser identificadas por el sistema de verificación biométrica, por lo que son más propensas a actuar y realizar suplantaciones amparándose de este vacío legal del artículo 123 A del decreto legislativo del notariado.

Entonces, cabe precisar que de acuerdo a los resultados obtenidos en el objetivo general podemos apreciar que nos encontramos en total acuerdo con Anaya, Chavarri, Grijalba y Sekula con respecto a la igualdad que plantean con relación a equilibrar las oportunidades y derechos, por ende, eliminar el trato diferenciado a las personas naturales y jurídicas quienes son las más beneficiadas.

Respaldando lo mencionado lo expresa la sentencia del Tribunal Constitucional "tratar igual a aquellos" y "diferentes de los diferentes", entonces siendo por regla general evitar que se genere cualquier tipo de discriminación, trato diferente, haciendo valer los principios que tenemos consagrados en nuestra Constitución.

Es importante mencionar que el notario tiene la importante misión de verificación de tanto los otorgantes, como el acto jurídico que está presenciando, realizando un análisis y calificación sobre el predio materia de transferencia, así como también la capacidad y voluntad de las partes. Ante cualquier acto sospechoso, este debería de reservar cualquier acción y solicitar la documentación e información pertinente hasta que tenga certeza del acto jurídico que es realizado en su despacho conforme a su función notarial.

Al respecto de las respuestas de Quineche, Zapata, Tito, Vega y Garcia nos encontramos en acuerdo con referencia a la competencia notarial, debido a que consideramos que para efectos de seguridad de las partes la competencia notarial debe ser provincial con referencia a los predios, ya que actualmente muchas personas actúan de mala fe, realizando estafas, suplantaciones de identidad y la creciente problemática del fraude inmobiliario, nos hace cada vez más una sociedad más insegura. Sin embargo, es cierto que el notario no tiene contacto directo con la cosa en una transferencia de predio, pero si es responsable sobre la calificación adecuada de dichos predios, la diligencia, la consulta al registro de propiedad, y todos los actos que realiza para poder tener certeza y dar fe que el acto que se está llevando a cabo en su provincia es legal.



Por lo expuesto se considera que el notario debe realizar una correcta aplicación de criterio y verificación de documentación, y con medidas de seguridad electrónicas aplicadas a toda la población, incluyendo personas y jurídicas se evitarían casos como los mencionados en párrafos anteriores.

Estamos en desacuerdo con Salazar, Coronado y Mejía ya que ellos afirman que es innecesaria la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 en relación a la disposición de predios ubicados fuera de la provincia del notario, debido a que confían en el criterio de los notarios para realizar los trasposos de predios, y los casos de fraude inmobiliario llevado a cabo por personas naturales. Sin embargo, es prejuicio anunciar que sólo personas naturales puedan realizar actos fraudulentos y maliciosos, la suplantación de identidad es un siniestro que no solo es realizado por personas naturales, sino también por personas jurídicas, por lo que buscamos es prevenir ello con la inclusión de tanto las personas naturales como las personas jurídicas sean participe de ser verificadas ante el sistema biométrico que brinda RENIEC.

**Resulta eficaz y necesaria la aplicación de medios electrónicos respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.**

Con relación al objetivo específico número 1, las perspectivas que se obtuvieron de abogados y notarios al respecto fueron que el uso del sistema de verificación biométrica debe ser obligatorio en todas las notarías del Perú, sin excepción alguna.

Aunque la respuesta brindada a este objetivo sea contrastada y acertada con nuestro supuesto jurídico específico 1, tenemos que hacer mención que al fin y al cabo esta medida no brinda una seguridad total, por el momento es una buena herramienta, aunque todavía tiene fallas en su sistema por lo cual debería ser mejorada.

Esta mejora en la plataforma de identificación a las personas y la base de datos en las cuales tienen registrados a todos los ciudadanos, o bueno, en gran medida a todos los ciudadanos; porque en la actualidad, aun encontramos casos en donde al momento de realizar la consulta de verificación biométrica de huellas nos

arroja como resultado que la persona que se ha sometido a esta verificación no registra impresiones dactilares ante la RENIEC.

Es menester hacer mención que concordamos con Ixquiac con su tesis acerca de la función notarial y el desarrollo tecnológico, citado en nuestros antecedentes, el cual llegó a la conclusión de la función notarial es una figura de trascendencia en nuestro continente por lo que se debería dar ventaja si se implementa medios electrónicos.

Estos medios electrónicos deben estar dotados de medidas de seguridad como es el caso de Bogotá y su certificación de firmas digitales, las que cuentan con una banda de seguridad para determinar la veracidad de la firma, mecanismo loable que debería ser aplicado en nuestra legislación.

**Incluir a las personas jurídicas, otorga seguridad jurídica debido a que ello conlleva a la prevención de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en los actos de disposición de predios.**

Podemos observar cómo está cambiando nuestras normas, y la actuación de diversos mecanismos para poder otorgar seguridad jurídica, pero que seguridad nos da el Estado si observamos que las leyes que son emitidas poseen distinción de personas. Es de carácter de suma urgencia escudriñar y manifestar a nuestro ordenamiento jurídico que debe ser coherente y no excluir ni hacer acepción de personas en razón de su poder.

Suplir los vacíos legales que muchas veces benefician a unos pero perjudican a otros, y es que por un lado se implementan mecanismos de seguridad respecto al derecho de propiedad, pero por otro lado se desvirtúa el derecho de las personas naturales

Por su parte, Anaya sostiene que la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario no guardan ninguna relación con la competencia notarial, por lo que no es pertinente creer que ampliando o restringiendo la competencia se va a moderar estos hechos. Por lo que, se debería de buscar una cultura de prevención, extendiendo la registración como mecanismo de seguridad y el despacho notarial como mecanismo preventivo de conflictos.

Con respecto a la cultura de prevención y el despacho notarial como mecanismo preventivo de conflictos armonizamos ya que es importante resaltar la labor y la función que realiza un notario desde el punto de vista del Derecho Notarial, además que en la actualidad se le han otorgado más facultades respecto a los asuntos no contenciosos, y con ello, la descongestión de los juzgados. Acto aplaudible. Sin embargo no podemos negar, o, hacer caso omiso en que la suplantación de identidad no guarde relación con la competencia notarial, si son en los despachos notariales donde por lo general ocurren estos hechos como por ejemplo de acuerdo a nuestra problemática, una transferencia de predio.

En suma, respecto a lo mencionado en los párrafos anteriores es que se obtuvo por argumentos y perspectivas por parte de los sujetos entrevistados, antecedentes y autores que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera de la provincia del notario tendría efectos beneficiosos en cuanto se imparta con medios electrónicos que brinden seguridad jurídica en los actos jurídicos celebrados por las personas en general, sin hacer distinción ya sean personas naturales o personas jurídicas.

## **V. CONCLUSIÓN**

Con referencia a todo lo expuesto, se concluye por lo tanto lo siguiente:

**Primero.-**

De acuerdo con nuestro objetivo general, se concluyó que la implicancia jurídica de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios que no se encuentren ubicados en la provincia del despacho notarial traerá consigo la igualdad de obligaciones y la eliminación de diferencias que establece la norma entre las personas naturales y personas jurídicas al aplicarse la misma modalidad de actuación en ambos sujetos de derecho.

**Segundo.-**

Continuando con la conclusión de acuerdo al objetivo específico 1, tuvo por desenlace que sería eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas con relación a la disposición de predios ubicados fuera la circunscripción del notario, un medio electrónico que por ahora se está implementando es el sistema de verificación biométrica, su obligatoriedad a nivel nacional mitigaría los casos de suplantación.

Sin embargo, se ha demostrado que aún es un mecanismo que posee fallas, por lo que no sólo nos deberíamos basar en el uso del biométrico para creer que se le ha brindado seguridad al acto jurídico realizado, sino, en el caso de disposición de predios en los que no se encuentren ubicados en la provincia del notario, se realicen de manera diligente.

**Tercero.-**

Y, por último, la conclusión sobre el objetivo específico 2 es que incluir a las personas jurídicas en el artículo 123 A del Decreto Legislativo Notarial referido a la disposición de predios que se encuentren ubicados fuera de la competencia provincial del notario, otorga seguridad jurídica debido a que ello conlleva a la prevención de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario, se protege también el derecho a la propiedad, derecho consagrado en nuestra constitución.

## **VI. RECOMENDACIONES**

### **Primero.-**

Que, se debe implementar, agregar, regular, la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios que se encuentran ubicados fuera del ámbito provincial del notario, llenando el vacío legal que tiene el articulado 123- A del mencionado Decreto del Notariado. Se recomienda además, una reforma legislativa en la medida de que las entidades estatales como públicas se encuentren interconectados respecto a actos de determinadas materias, como es el caso de transferencia de predios, conectar a NOTARIAS (escritura pública) – SUNARP (inscripción en los registros dicha escritura) – RENIEC (verificación de datos de los intervinientes, ya sea firma, huella, entre otros).

### **Segundo.-**

Es necesaria una optimización del sistema nacional de entidades como RENIEC, Registros Públicos y del sistema notarial, para brindar seguridad y una mejora en el servicio que brindan estas entidades. Asimismo, perfeccionar e implementar el sistema de verificación biométrico para un mejor uso, implementar mecanismos de seguridad como la detección de huellas falsas, prever más situaciones a fin de evitar el fraude inmobiliario, mejorando la señal de internet en todo el país para poder usar el sistema de verificación biométrica a nivel nacional, de modo que la obligatoriedad de este sistema se implante sin obstáculos ni oposiciones.

### **Tercero.-**

Se recomienda fomentar una cultura de prevención de suplantación, de buena fe en los contratos, acciones de información y formación por parte del Estado, así como también incorporación de equipos tecnológicos que prevengan las conductas no éticas fomentando una cultura de paz y de igualdad en la población como el uso de videoconferencias gratuitas, videos y artículos didácticos publicados en las redes sociales, páginas de internet, artículos periodísticos, entre otros, sobre el tema descrito en líneas anteriores.

## **VII. REFERENCIAS**



## **7.1 Fuentes Primarias**

Entrevistas a Notarios y a especialistas

## **7.2 Fuentes Secundarias**

### **Bibliografía Metodológica**

Ávila B., L. (2006). Introducción a la Metodología de la Investigación. México: Eumed.

Facultad de Derecho de la Universidad San Martín de Porres. (2013). Guía para la elaboración, desarrollo y presentación del proyecto e informe del trabajo de investigación para optar el grado académico de Bachiller en Derecho y el Título profesional de Abogado. Recuperado de <http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/GUIA.pdf>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2006) Metodología de la Investigación. México

Monje A., C. (2011). Metodología de la Investigación Cualitativa y Cuantitativa. Guía didáctica. Recuperado de <https://carmonje.wikispaces.com/file/view/Monje+Carlos+Arturo+-+Gu%C3%ADa+did%C3%A1ctica+Metodolog%C3%ADa+de+la+investigaci%C3%B3n.pdf>

Moreno B., G (2000) Introducción a la metodología de la investigación educativa II. México

Real academia Española: Diccionario de la Lengua Española. Recuperado en: <http://dle.rae.es/?id=TxshTOl>

Soriano, Á. (2001). Metodología de la Investigación. Como elaborar la tesis y/o investigación. Lima: Estudios y ediciones R.A.

Yuni, J y Urbano, C. (2006). Técnicas para investigar: recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación. 2da edición. Córdoba: Brujas.

## **Bibliografía Temática**

- Acedo P, A. (2013). Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Madrid.
- Aliaga B., L. (2012). La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de propiedad inmueble en el Perú. Lima: Pontificia Universidad Católica Del Perú.
- Arazamendi N., L. (2005). Diseño y Proceso de la Investigación Jurídica. Arequipa: Editorial Adrus.
- Arrascue D., E. (2014). La Protección Constitucional de la Persona Jurídica. Lima: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Avedaño, J (2008). Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad. Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I. Lima.
- Barzel, Y (1989). Análisis económico de los derechos de propiedad. New York
- Boletín del Colegio de Notarios de Lima (2008) Sistema biométrico de huellas digitales. Identidad en línea. *Actualidad Notarial I(07)* pg.2-3. Recuperado en:
- [http://www.notarios.org.pe/descargas/actualidad\\_notarial7.pdf](http://www.notarios.org.pe/descargas/actualidad_notarial7.pdf)
- Castillo F (s.f) Responsabilidad Civil de las Personas Jurídicas por actos de sus administradores o dependientes. Recuperado en:
- <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/5c4c308046e11b089b429b44013c2be7/Responsabilidad+civil+de+las+personas+jur%C3%ADdicas+por+actos+de+sus+administradores+o+dependientes.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5c4c308046e11b089b429b44013c2be7>
- [www.castillofreyre.com](http://www.castillofreyre.com)
- Cámara de Comercio de Bogotá (s.f) Certicámara. Validez y seguridad jurídica electrónica. Recuperado en:

<file:///C:/Users/pc/Desktop/DPI/firmas%20electronicas%20BOGOTA%20TE SIS.pdf>

De los Mozos, J (1993) .El Derecho de Propiedad: Crisis y Retorno a la Tradición Jurídica. Madrid.

De Soto, H. (s.f) El misterio del capital. Lima: Editorial Norma.

Decreto Legislativo 1049.(2008) Sistema Peruano de la Información Jurídica. Lima

Decreto Legislativo 1232. (2015). Diario oficial El Peruano. Lima

Errazuriz K., A. (1998). Manual de Geografía de Chile. Santiago de Chile.

Escobar, F (2001) Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. En: Revista Ius et Veritas. Año XI. Número 22. Lima.

Espinoza E, J (2014) Derecho de las personas. Lima: Editorial RODHAS S.A.C.

Fernandez S, C (2000) Derecho de las personas. Lima: Grijley

Flint, P. (2002). Tratado de defensa de la libre competencia. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

García V., E. (2006). La función Notarial. México. Recuperado en: <https://goo.gl/BPSBfX>

Guevara P., V. (2009). Personas Naturales. Lima: Gaceta Jurídica

Gonzales B., G. (2009) Derecho Notarial y Registral. Lima: Ediciones Legales

Gonzales B., G. (2011) Derecho Notarial Temas Actuales. Lima: Ediciones Legales

Gonzales B. G. (2014). La inmovilización voluntaria de partidas. Lima.

Gonzales B. G. (2008) .Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima

Gonzales B. G. (2015) . Derecho Registral y Notarial Vol I. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.

Gonzales B, G (2015) La falsificación: Nuevo modelo de Adquirir la propiedad. Critica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario. Lima: Gaceta Jurídica

Gonzales B, G. (s.f.) Un balance prima facie sobre la nueva ley del notariado. Recuperado en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/doctrina\\_nacional/Comentarios\\_nueva\\_Ley\\_Notariado.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/doctrina_nacional/Comentarios_nueva_Ley_Notariado.pdf)

Gordillo, A. (S.F) Introducción al derecho administrativo. Madrid.

Ixquiac A., K (2008). La función Notarial y el instrumento Publico Protocolar, frente al Desarrollo Tecnológico informático del documento electrónico. Guatemala.

Justo C, S. (2014). La prudencia Notarial. Vigencia del pensamiento de Juan Berchmans Vallet de Goytisolo. Ancash: Gaceta Notarial.

Lasalle M., J. (2001). John Locke y los fundamentos modernos de la propiedad. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid.

Lafferriere, A (2008). Curso de derecho Notarial: anotaciones efectuadas durante el cursado de la Especialización de Derecho notarial. Argentina

Lazábara M, G. (2016). Factores causantes del desprestigio de la función notarial en la provincia constitucional del callao periodo 2015. Recuperado de:

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/221/TESES%20GIAN%20PIERRE%20-%20%20pdf%20uh.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Martínez S, F. (1997) Función Notarial. Argentina: Delta Editora.

Martínez, M. (2008). Desestimación de la Persona Jurídica de las Compañías. Loja: Universidad Técnica Particular de Loja.

Marroquín R., M. (2007). Análisis Jurídico, Doctrinario y Crítico acerca de la Autonomía del Derecho Notarial como una de sus más importantes

- características. Guatemala: Universidad de San Carlos De Guatemala.
- Ministerio de Justicia Y derechos Humanos. Oficina de Registro Nacional de Notarios (2016) Recuperado en: <file:///C:/Users/pc/Desktop/DPI/Mapa-de-Distritos-Notariales-2016.pdf>
- Mohor, S. (2008). Derecho de propiedad, limitaciones y Expropiacion. Santiago: Universidad de Chile.
- Molano L, M. (2005) Transformación de la función administrativa. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana
- Molinario, A. Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario. En: Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires, 1971. p. 28.
- Núñez P, P. (2014) Comentarios a la ley del Notariado. Lima: Gaceta Jurídica
- Obregón, A. (2014). Los bienes muebles y los derechos reales. Lima: El tenor.
- Obregón, A (2016). Las personas jurídicas. Santiago de Chile.
- Ochoa G., A. (2008). Bienes y derechos reales. Caracas: Universidad Católica
- Pedraza, E. (2004). El notario Público Funcionario al margen del Estado. México.
- Peralta, J. (2010), ¿Constituye la cancelación definitiva de la licencia del notario público una sanción perpetua? Recuperado de [http://iiij.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/t10constituye la cancelacion definitiva de la licencia del notario publico una sancion perpetua.pdf](http://iiij.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/t10constituye%20la%20cancelacion%20definitiva%20de%20la%20licencia%20del%20notario%20publico%20una%20sancion%20perpetua.pdf)
- Ramírez, T (1999). Como hacer un proyecto de Investigación. Caracas: Panapo
- Reniec (2012) Servicio de Verificación Biométrica – SVB. Recuperado en: [http://www.reniec.gob.pe/portal/pdf/05\\_svb.pdf](http://www.reniec.gob.pe/portal/pdf/05_svb.pdf)
- Ruiz, J. (2012). Derechos Reales. Lima: Fondo Editorial.
- Sanahuja y Soler, J. (s.f) Tratado de Derecho Notarial. Barcelona: Bosch.

Sentencia TC 00016-2002-A I/ TC. Recuperado en:

<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2002/00004-1997-AI.pdf>

## **ANEXOS**

## Anexo 1: Matriz de consistencia

### MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Asenet Scarlett Muro Delgado

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	La inclusión de las personas jurídicas en el decreto legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario
PROBLEMA GENERAL	¿Cuál es la implicancia jurídica respecto a incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	<p><b>Problema Especifico 1</b></p> <p>¿De qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?</p> <p><b>Problema Especifico 2</b></p> <p>¿Otorga seguridad jurídica la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?</p>
SUPUESTOS JURIDICOS	La implicancia jurídica de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario da origen a la eliminación del trato diferenciado entre



	personas naturales y jurídicas.
SUPUESTOS JURIDICOS ESPECIFICOS	<p><b>Supuesto Jurídico Especifico 1</b></p> <p>Resulta eficaz y necesaria la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario como es el uso del sistema de identificación biométrica obligatorio, sin ninguna distinción.</p> <p><b>Supuesto jurídico Especifico 2</b></p> <p>La regulación de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, otorga seguridad jurídica debido a que ello conlleva a la prevención de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en los actos de disposición de predios.</p>
OBJETIVO GENERAL	Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p><b>Objetivo Especifico 1</b></p> <p>Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.</p> <p><b>Objetivo Especifico 2</b></p> <p>Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las</p>

	personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.
DISEÑO DEL ESTUDIO	Fenomenológico
CATEGORIZACION	Inclusión de las personas jurídicas Disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial

MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	Entrevista
------------------------------	------------

## Anexo 2: Guía de entrevista



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL AMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado:.....

Institución: .....

Fecha: .....

#### OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

#### Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario?¿Sí o no? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

#### **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1**

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz?¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2**

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.
---

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

.....

.....

.....

.....

.....

.....  
.....  
.....

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

---

**FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO**

## Anexo 3: Ficha de validación de instrumentos



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ROSALDI CORONADO ALMONACID  
 1.2. Cargo e institución donde labora: ABOGADA  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANALISIS NORMATIVO  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ASINET SCARLETT MUÑOZ DELGADO

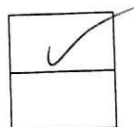
#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MENDAMENTE ACCEPTABLE			ACCEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN :



90 %

Lima, 11 de mayo del 2017

Rosalid Coronado Almonacid

FIRMA DEL EXPERTO INTERMANENTE

DNI No. 9335161 Telf.: 985644662

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Melgar Grijalba Cristina Maciel  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogada - Notaria Gomez Anaya  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANÁLISIS NORMATIVO  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: AGNEE SCARLETT MUÑOZ DELGADO

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 11 de mayo del 2017

  
**CRISTINA M. MELGAR GRIJALBA**  
**ABOGADA**  
**Reg. C. A. L. 69113**

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 725.122.9... Telf.: 973.933.775.



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Villagosa Vargas Emily M.  
 1.2. Cargo e institución donde labora: ABO GADSA  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ADRIANA SCARLETT MUÑOZ DELGADO

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 14 de mayo del 2017



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
C.A.L. 72150

DNI No..... Telf:.....

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Israel B Gón  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCR  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ADENET SCARLETT MUÑOZ DELGADO

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

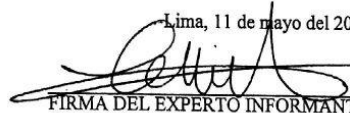
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

51

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85%

Lima, 11 de mayo del 2017

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10796211 Telf.: 997222199

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Gomez Anaya Carlos Alfredo  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Notario de Lima  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ASENET SCARLETT MUÑOZ DELGADO

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SÍ

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 11 de mayo del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09741593 Telf.: 53 20140

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES


1.1. Apellidos y Nombres: Israel B. Gón  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ASENET SCARLETT MUÑOZ DELGADO

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación



### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 11 de mayo del 2017

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 1079621 Telf. 997222199

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: MARVILLA FANGA DE MESAQUITA, FABRICIO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ASENET SCARLETT MUÑOZ DELGADO

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										x			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											x		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											x		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											x		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										x			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										x			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											x		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											x		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										x			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										x			

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

**PROMEDIO DE VALORACIÓN :**


**90 %**

Lima, 11 de mayo del 2017

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 00000000 Telf.: 00000000

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Chavez Sanchez Jaime Elider  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: AGENTE SCARLETT MUÑOZ DELGADO

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										✓			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										✓			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										✓			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										✓			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										✓			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										✓			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										✓			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										✓			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										✓			

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

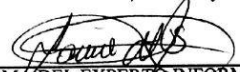
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN :

SI  
SI

85%

Lima, 11 de mayo del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 08676402 Telf.: 964766457



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Quiriche Barturen Martha Teres  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogada - Notaria Gómez Araya  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Normativo  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Asenot Scarlett Muro Delgado

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											/		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											/		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											/		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											/		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											/		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											/		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											/		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											/		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											/		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											/		

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

✓

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %


Lima, 11 de mayo del 2017

  
 Martha Teres Quiriche Barturen  
 ABOGADA  
 Reg. C.A.L. 68927

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 47663317 Telf.: .....

#### Anexo 4: entrevistas aplicadas

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: Chavarri Rosadio Cynthia Esther

Institución: Abogada - Notaría Gomez Areza

Fecha: 8/06/17

**OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

**Preguntas.**

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

Interesante por la aplicación del biométrico en las notarias, como trabajadora de una notaría creo que este sistema de Reniec brinda más seguridad, sin embargo la aplicación debe ser también por las personas jurídicas, es decir, igualdad de derechos.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

Si. Pero es un sistema que debe



mejorar con el tiempo.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí. Ambas, jurídicamente hablando, son sujetos de derechos, con obligaciones y derechos.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No. Por el fundamento expuesto en líneas anteriores. Me parece irregular y con vicios este modificado artículo.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.- ¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

Sí. Porque tanto las personas naturales como jurídicas realizan actos de disposición de predios.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

Todo depende de la cobertura de Internet, pero no quite lo seguro del biométrico.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

La igualdad, incluir a las personas jurídicas y aplicarles la verificación del biométrico trae consigo el avance y seguridad en las notarías.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

En Notarías de provincias he oído que ocurren más suplantaciones, debido a que estas no cuentan con medios electrónicos de seguridad.

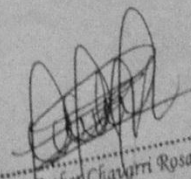
9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

Por supuesto, genera seguridad en tanto se explique para disminuir los casos de suplantación.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

Políticas de prevención de fraudes, informar y educar a la población, el Estado debe velar por los derechos de los ciudadanos.

FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO

  
Cynthia Esther Chaverrí Rosado  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 64544





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: Rosalinda Coronado Almonacid

Institución: Abogada

Fecha:

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

Es necesaria, pero también sería conveniente aumentar la responsabilidad sobre el notario, ya que concurrimos plenamente en su función cuando recurrimos a él para la elevación de una escritura pública.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

Total seguridad puede que no, es un

sistema que por lo que tengo entendido pienso  
esta mejorando, habiéndose que esperar los  
resultados

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, el Estado no debe hacer distinción  
de sujetos.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

En realidad sería innecesario en la medida  
de que el Código de Tránsito, disposiciones de  
terrenos son en mayor medida realizados por  
personas naturales, además no guarda relación con  
la competencia notarial.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Examinar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

No. Por lo mencionado en la  
pregunta 4.



6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

ya han pasado unos meses, el índice mencionado ya ha ido en crecimiento.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

Efectos positivos como negativos. Es un tema que deberá evaluarse con el análisis económico del derecho.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

Varios, que tengo entendido ocurren en provincias alejadas de las ciudades donde confluyen tanto notarios como personas menos propensas por cometer actos ilícitos.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

El problema de suplantación de identidad  
sí pero con un margen de error, ya que  
sabemos que la señal de internet no llega  
a lugares algunos de los ciudadanos.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

— Mejorar el sistema biométrico como  
primer punto, no restringir la competencia  
notarial, verificar documentos como títulos  
archivados para tener plena seguridad del contrato  
que se está haciendo e cebo en el despacho notarial.



Rosalid Coronado Almonacid  
ABOGADA  
Reg. CAL N° 56765

FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: Martín Sigisfredo Zapata Quezada

Institución: Notario de Lima

Fecha: .....

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

El decreto legislativo 1310 ha sido un  
decreto conveniente por nuestra sociedad  
estos últimos meses

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

La norma busca seguridad jurídica, motivo



por el cual se dio esta modificación.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Claro. Es evidente que el trato legislativo en ambos sujetos de derechos debe ser igual en la medida de sus posibilidades.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No. Citando el artículo 103 de la Constitución, la ley establece que se pueden crear normas en base a la naturaleza de las cosas pero no de las personas.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

Sí, por el criterio de trato igualitario y seguridad jurídica, excepción de la población.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

Los Colegios de Notarios del País deben solicitar a RENIEC la implementación y expansión de su internet para el uso obligatorio del biométrico.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

Incluirlos como ya he mencionado traer beneficios jurídicos.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

En mi notaría no han habido casos de suplantación.



9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

El problema de manera general Si-

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

Mejorar el sistema biométrico



FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: Carla Erika Larrea Salinas

Institución: Abogada especialista en Derecho Civil

Fecha: .....

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

Siene valios como hace mención  
Existe a las personas naturales,  
pero nos, ahorramos todos estos  
inconvenientes si los legisladores,  
en principio, no hubieran limitado  
la competencia provincial que tienen  
los notarios.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

No podemos hablar de total



seguridad a un sistema nuevo.  
Entiendo que aún hay notarios de  
provincia que no tienen conexión  
con RENIEC.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

El trato debe ser igual, caso  
contrario estaríamos frente a  
un artículo inconstitucional  
debido a la diferencia que  
hay entre personas naturales, al  
no mencionar a las personas  
jurídicas.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No. Por lo mencionado en líneas  
anteriores.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Examinar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

Eficaz con relación a la inclusión  
sí, pero con relación a la competencia

territorial del notario no.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

Existentemente no es un problema que el Estado debiera resolver siendo el más interesado con relación a la protección de derechos que se pueden ver vulnerados.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

En efecto creo que el tema en cuestión es básicamente la competencia notarial, considero que si no se restringe al notario para ejercer sus funciones, las medidas como el sistema biométrico sería innecesario, ya que el notario con más responsabilidad cumpliría su función.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

Básicamente estos casos se descubren cuando llegan a los registros públicos con documentación falsa o que adolece de defectos.

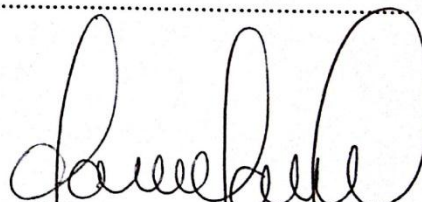


9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

Es posible en gran medida que al usar el sistema biométrico y las identidades de las personas sean verificadas, sin embargo, el Estado debería mejorar dicho sistema de seguridad.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

Referente a los casos de suplantación una mejora en el sistema de RENIEC y con respecto al fraude, una mayor calificación a los actos de disposición que se celebran en las notarias.



Carla E. García Salinas  
ABOGADO  
CAL N° 36419

FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: Melgar Grijalbo Cristina Maciel

Institución: Abogada - Notaria

Fecha: .....

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

Es una modificación con fines de desarrollo pero sería más viable si la norma, el artículo no hiciera referencias a "personas naturales", por lo que, para establecer un criterio de igualdad, la norma debe ser explícita para todos.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

Si genera seguridad pero debe mejorar.



3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí. De acuerdo a nuestros principios se trata de igual a los iguales, y de diferente a los diferentes. Sin embargo, si buscamos el equilibrio, sentamos, considero que se deben ser regulados.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No. Por manifestar un trato desigual en el ámbito jurídico.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

En principio, la única forma que sea eficaz la correcta disposición de predios sería cuando la competencia del notario provincial solo haga referencia a la ubicación de su notaría y no de su función.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

Es preocupante, RENIEC debería implementar e instalar su sistema a todas las oficinas de nivel nacional y a los notarios.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

Evitará vicios legales.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

Suplantación de forma directa no, pero si se produce una irregularidad cuando el usuario es sometido al biométrico y no registra huellas digitales. Lo denuncias a Reniec por que capture sus huellas, envían un correo a la notaría, y cuando nuevamente se le capture las huellas, al el biométrico del usuario. Pero aun pasando a RENIEC a capturar sus huellas, ante el sistema no registra huellas digitales, generando incertidumbre.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

En una parte sí pero si el Estado no brinda apoyo a RENIEC, no habrá una mejora en el sistema.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

Las sanciones al notario deben ser más drásticas y no eximirles la responsabilidad, y un seguro de propietarios que puede ser perjudicado por el fraude inmobiliario.

  
CRISTINA M. MELGAR GRIJALBA  
ABOGADA  
Reg. C. A. L. 69113

FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO

GUÍA DE ENTREVISTA  
Dirigido a.....

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO  
LEGISLATIVO 1049 RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS  
UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO

Entrevistado: *Martina Salazar H.P.*

Cargo: *Abogado Registral* Institución: *Sunanarp*

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar la relación entre la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 y la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, año 2016-2017.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted de la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

*Estoy de acuerdo, es una de las tantas medidas que se han dado a fin de evitar el fraude inmobiliario en nuestro país por el cual ha venido despojando a legítimos propietarios y el Registro sin poder poder terminar las tramitaciones de legítimos propietarios en virtud del principio de fe pública registral.*

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

*Seguridad total no existe, pero por el momento es la herramienta que nos brinda mayor seguridad, es la herramienta que por lo menos no ayuda con el caso de los suplantaciones, pero además debe ir acompañada de medios de verificación cruzados, no solo como apoyo.*

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico respecto al artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

*el fin del registro es el hábito jurídico de bienes, en realidad el fin es el hábito de personas naturales, pero la idea es que sea prohibición a todos, el poder de los bancos y en general el poder humano y los cumplidos humanos y otros de poder se agotan por esta medida, es por eso que la ley la diseminación, pero por regla general es a todos o a nadie.*

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049 en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

*No, no estoy de acuerdo, creo que el ordenamiento legal debe ser coherente y no excluir a las personas jurídicas en casos de que poder, o*

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar la influencia de la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario del Decreto Legislativo 1049, año 2016-2017.

5.-¿ Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

*significativa y eficaz en el hábito jurídico, no lo es, como dice la cosa se han dado muchos problemas por personas naturales, pero se debe estar atento, porque se podrían configurar casos de fraude a través de P.J.*

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la clase de efectos que produciría la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, año 2016- 2017.

6.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

*Problemas con el hábito jurídico, se vuelve más oneroso y complicada la acts de disposición de*

Quinto, eso no es beneficioso para el usuario, es decir las empresas, vendedores, hipotecas y gobiernos en general.

7.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

No he tenido la oportunidad de ver alguno.

8.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

No, todas las notarías del país no tienen acceso de Internet por lo que no tienen biométrico, a menos que llegue a cada el país, mientras tanto la ley ha previsto este caso y exige de cierta responsabilidad al notario y al de su notario.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

De suplantación en gran parte sí.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

Es difícil luchar contra el fraude y la suplantación. Opino que en algunos casos se otorga la participación al notario, pero que deben ser más drásticas las sanciones en vez de prohibirse con un espíritu de culpa, pero adecuado también tener un seguro para el propietario que puede ser perjudicado tal como lo propone Abimael Jorjés.





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: MARTHA TERESA QUINECHE BARTUREN

Institución: ABOGADA

Fecha:

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

LA COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO  
SOLO DEBERIA HACER REFERENCIA A SU DESPACHO,  
LAS MODIFICACIONES DEL ARTICULO 123 A  
DEBERIA BASARSE EN LA COMPETENCIA NOTARIAL  
COMO EL DESPACHO DEL NOTARIO.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

TOTAL SEGURIDAD NO. NO OLVIDEMOS



QUE PUEDE HABER FALLAS EN EL SISTEMA.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

LA NORMA DEBERIA ESTABLECERSE  
PARA TODA LA POBLACION (PERSONAS  
NATURALES / PERSONAS JURIDICAS).

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

NO. LA LEY DEBE SER IMPUESTA  
PARA TODOS EN GENERAL.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

SE EVITARIA LA PROBLEMÁTICA DE  
INCLUIR A LAS PERSONAS JURIDICAS SI, NO



LIMITARÁN LA COMPETENCIA NOTARIAL.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

COMO YA SE MENCIONO, EL SISTEMA NO ES SEGURO TOTALMENTE, TIENE FALLAS, DEBERIA DE ACUERDO A LAS CIUDADES, IMPLEMENTAR EL SERVICIO DE INTEGRAR EN TODAS LAS NOTARIAS.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

Efectos positivos, sin embargo no hay que obviar el hecho de que empresas grandes podrian verse limitadas, si se les pone esta sancion.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

UNA PERSONA PUEDE SUPLANTAR LA IDENTIDAD DE UN GERENTE O PRESIDENTE ABERTURANDO UN LIBRO DE ACTAS EN EL CUAL SE NOMBRAN Y SE ASIGNA MAS FACULTADES PARA APROVECHARSE ILICITAMENTE DE LOS BIENES DE LA EMPRESA.



9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

DE CIERTO MODO SÍ. PERO DEBERIA  
MEJORAR EL SISTEMA.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

ACCESO A INTERNET EN TODAS LAS  
NOTARIAS Y NO LIMITAR LA COMPETENCIA  
NOTARIAL.

  
 Martha Teresa Viquez Barrios  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 68927

FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: Carlos Alfredo Gómez Anaya

Institución: Notaría Carlos Alfredo Gómez Anaya

Fecha: 22 de junio de 2017

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

Desde un inicio se advirtió lo errado de restringir la competencia notarial por el criterio *forum rei sitae*. Puesto que la actuación notarial es dar fe del contrato, de la manifestación de voluntad y capacidad de las partes. Y no de la verificación in situ del bien objeto de transferencia.

Antiguamente la formalidad de los actos eran sacramentales, en donde los actos de transferencia se llevaban in situ (en el propio inmueble) en presencia del funcionario (libripens). Actualmente la competencia por razón del territorio guarda relación con la necesaria actuación de diligencias a cargo del funcionario, situación que no acontece cuando interviene el notario en una transferencia inmobiliaria.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

Sí genera un amplio margen de seguridad. Sin embargo es necesario adicionar medidas

adicionales como por ejemplo, que solo se usen los lectores biométricos que tengan incorporado la tecnología de detección de dedo falso (goma o silicona). Así como también salvar los inconvenientes de la plataforma tecnológica de la Reniec (caída de la red).

Es de tener en cuenta que también por negligencia a cargo del personal notarial, no se ha tomado el control biométrico.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Es indudable que el trato debe ser igualitario. Por cuanto regulaciones normativas fundadas en razón de la diferencia de las personas está proscrito a nivel constitucional.

Y si bien el derecho a la igualdad implica un trato similar por parte del Estado, debe tenerse en cuenta que también está permitido tratar desigual a los que son desiguales, pero sólo si se trata de equilibrar las oportunidades y derecho de los sujetos. En tal medida, en el presente caso no se evidencia que se busque la diferenciación para emparejar oportunidades, sino todo lo contrario.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No estoy de acuerdo. Por lo mencionado en la interrogante anterior. Debe tenerse en cuenta que la imposibilidad impuesta las personas naturales restringe el derecho de propiedad, pues no pueden hacer uso del ius disponendi.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Examinar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.- ¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

Es indudable, que no sólo las personas jurídicas requieren ese beneficio, que de por sí ahorra costos de transacción. En tal sentido para este sector de contratantes sí constituye un cambio significativo. Y en cuanto a su eficacia no hay que dudarlo, pues precisamente fue este sector (personas jurídicas) quien propugnó la reforma.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

El número indicado es a nivel nacional. En la ciudad de Lima y en otras ciudades del país se dan las condiciones para el uso de la plataforma tecnológica del Reniec. En lugares del interior del

país donde no se tiene dicho servicio, la carencia no es salvable por decisión del Notario, pues no está en su manos hacer que la señal de internet llegue a determinada ciudad, pues son la empresas tele operadoras quienes tienen esa atribución y obligación.

En consecuencia, corresponde al Estado cautelar que las empresas teleoperadoras cumplan los compromisos de extender la banda de cobertura de la señal cuando se le otorga las concesiones de operación respectiva.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

La directriz base es que no debe restringirse la función notarial siguiendo el criterio *forum rei sitae*. Comenzar con las persona jurídicas significó con retornar a un régimen de normalidad, el cual luego es extensivo a las personas naturales. No es dable que por ineficacia de reglas se termine socavando principios.

La regla debe ser única: La competencia territorial del notario sólo debe referirse a la ubicación distrital de su despacho.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

En mi caso no he tenido suplantación de personas. La casuística conocida emana de despachos notariales en donde no se ha usado el sistema de identificación biométrica. Por lo general acontece en despachos notariales ubicados en el interior del país.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

El módulo asignado al notario no es en estricto un servicio de identificación sino un servicio de verificación por comparación, el cual tiene un mínimo margen de error. Sin embargo el fraude inmobiliario no sólo es un problema de suplantación. Pues también se da el caso que personas plenamente identificadas engañan y estafan a quienes contratan sobre inmuebles.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

La suplantación de identidad y el fraude inmobiliario no guarda ninguna relación con la competencia notarial. Por lo que no es pertinente creer que ampliando o restringiendo la competencia va aumentar o disminuir el fraude inmobiliario.

Lo que se tiene que buscar es una cultura de prevención. Extendiendo la registraci3n como mecanismo de seguridad y el despacho notarial como mecanismo preventivo de conflictos. A notaria abierta, juzgado descongestionado.

  
  
CARLOS ALFREDO G3MEZ ANAYA  
NOTARIO DE LIMA

---

FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## GUÍA DE ENTREVISTA

### TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: LUBICA NADA SÉKULA DELGADO

Institución: NOTARIA DE LIMA

### OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

### Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

ES BENEFICIOSA PARA ALGUNAS CIRCUNSTANCIAS, SIN EMBARGO EXISTE UN DEFICIT NORMATIVO, PUESTO QUE PROMUEVE LA DESIGUALDAD ENTRE SUJETOS DE DERECHO.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

NO, AUN EXISTEN DEFICIENCIAS TÉCNICAS EN LAS CUALES RENIEC NO HA TENIDO UN PRONUNCIAMIENTO QUE NOS PERMITA A NOSOTROS EJERCER UNA LABOR COMPLETA.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

SI, PORQUE LAS LIMITACIONES ALCANZAN A LAS PERSONAS NATURALES, GENERÁNDOSE UNA VULNERACIÓN AL DERECHO DE IGUALDAD, PUESTO QUE EN MUCHAS NOTARIAS NO HAY



SERVICIO BIOMETRICO DEBIDO A QUE POR SU UBICACIÓN GEOGRAFICA NO LLEGARIA EL SISTEMA, SIENDO EL RESPONSABLE NO LAS NOTARIAS NI LOS CIUDADANOS, SI NO UNA ENTIDAD AUTONOMA.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

NO, PORQUE ELLO GENERA UNA DESCONFIANZA POR PARTE DE LOS CIUDADANOS HACIA EL ESTADO.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

SI, POR DOS MOTIVOS SE BORRARIA TODO CRITERIO DE DESIGUALDAD QUE PUEDEN TENER LOS CIUDADANOS Y PARA EVITAR POSIBLES ESPECULACIONES DONDE CONSIDEREN QUE TAL LIBERTAD OTORGADA A LAS PERSONAS JURIDICAS PROMUEVA DELIBERADAMENTE EL FRAUDE INMOBILIARIO.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarias cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

NO Y ES LAMENTABLE QUE HASTA LA FECHA EXISTAN NOTARIOS QUE POR UNA DESORGANIZACION Y COMPROMISO DE RENIEC SUS NOTARIAS PUEDAN SER FOCOS DIRECTOS PARA GENERAR VENTAS O ACTOS FRAUDULENTOS.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

UN MEJOR MANEJO Y SEGUIMIENTO DE LOS ACTOS QUE LOS MISMOS REALIZAN A FIN DE PODER EVITAR SE GENEREN ACTOS JURIDICOS FRAUDULENTOS.



## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

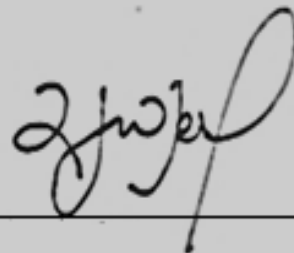
EN LA NOTARIA DE UN COLEGA, EL INCONVENIENTE SE PRESENTO POR UN PROBLEMA QUE ES RECURRENTE, CUANDO NO SE ENCUENTRAN REGISTRADAS LAS HUELLAS DACTILARES DEL USUARIO, AL COLOCAR SU NUMERO DE DNI PARA INICIAR LA CAPTURA DE HUELLAS DACTILARES, TAL PARECE QUE QUIEN FUE A REALIZAR UNA TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE TENIA CONOCIMIENTO DE TAL CONDICION ANTE RENIEC DEL PROPIETARIO REGISTRAL, SE LE ENVIO A QUE HAGA LA ACTUALIZACION DE HUELLAS, LLEGO EL RESPECTIVO CORREO A LA NOTARIA, SIN EMBARGO CUANDO REALIZÓ LA FIRMA NO ERAN LOS RASGOS PRECISOS QUE INDICABA EN LA FICHA RENIEC Y EL DNI Y SU APARIENCIA FISICA SI BIEN ERA PARECIDA ESTA PERSONA APARENTABA MENOS AÑOS EN CONTRAPOSICION DE LA IMAGEN QUE LLEGO AL CORREO, IDENTIFICANDO QUE ACUDIO UN TERCERO A INTENTAR VENDER LA PROPIEDAD, QUE BIEN PUDO HABERSE REALIZADO SI NO FUESE POR LA DILIGENCIA DEL NOTARIO, PORQUE EL SERVICIO DE BIOMETRICO TIENE DEFICIENCIAS.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

NO

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

MEJORAR EL SISTEMA BIOMETRICO DE RENIEC, PUESTO QUE NO PUEDE BUSCARSE IMPLEMENTAR NUEVOS SISTEMAS CUANDO EL QUE SE TIENE EN LA ACTUALIDAD AUN NO ES EFICIENTE



FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: JESÚS EDGARDO VEGA VEGA

Institución: NOTARIO / NOTARÍA VEGA VEGA

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

Es beneficiosa para algunas circunstancias, sin embargo la competencia notarial no debería restringirse.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

No, aún cuenta con deficiencias técnicas en las cuales seguimos a la espera de una respuesta positiva de RENIEC.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

En efecto sí, la limitación solo alcanzan a las personas naturales por lo que se vulnera el

derecho de igualdad.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No, porque ello genera un problema sobre el tema de igualdad, además que los ciudadanos tengan desconfianza a la normativa que emite el Estado.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

Sí, elimina el CRITERIO DE DESIGUALDAD y descontento entre la población.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarías cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

Es responsabilidad también de los notarios solicitar a RENIEC la instalación de este servicio de verificación, con ello se evitarían que en sus notarías se generare ventas fraudulentas.

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

El avance y la prevención de actos fraudulentos en nuestra sociedad que se encuentra llena de desconfianza.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

Sí, es lamentable este hecho.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

El uso masificado de biométricos genera seguridad jurídica debido a que se puede prevenir las suplantaciones mediante su uso

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

Todas las notarías deben contar con el sistema biométrico, y los notarios debemos estar alerta cuando una situación sospechosa ocurre en nuestro despacho.



**FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO**



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO

LA INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049  
RESPECTO A LA DISPOSICIÓN DE PREDIOS UBICADOS FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL  
DEL NOTARIO

Entrevistado: AMADOR ALEJANDRO TITO VILLENA

Institución: NOTARIO DE LIMA

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

Preguntas.

1.- ¿Qué opina usted sobre la modificación del artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario y sus modificaciones?

APORTA UN BENEFICIO PARCIAL PARA ALGUNAS CIRCUNSTANCIAS; SIN EMBARGO, EXISTE UN VACÍO NORMATIVO, PUESTO QUE PROMUEVE LA DESIGUALDAD ENTRE SUJETOS DE DERECHO TODA VEZ QUE DICHA DISPOSICIÓN SE HACE EFECTIVA PARA PERSONAS NATURALES MAS NO PARA AQUELLAS EMPRESAS QUE DESEEN ADQUIRIR FUERA DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL QUE SE NOS OTORGA COMO NOTARIOS.

2.- De acuerdo con el modificado artículo 123- A, cabe precisar que la restricción establecida en caso de nulidad de escritura pública y certificación de firmas para personas naturales no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación biométrica del RENIEC. ¿Cree usted que genera total seguridad dicho sistema de identificación? ¿Por qué?

NO, AUN EXISTEN DEFICIENCIAS TÉCNICAS DE RENIEC. LA CALIDAD DE LOS SISTEMAS INFORMÁTICOS QUE HA IMPLEMENTADO EL ESTADO SON DEFICIENTES PARA PODER CUMPLIR CON EL OBJETIVO DE EVITAR SUPLANTACIONES.

3.- Considera usted que tanto las personas naturales como las personas jurídicas deban ser

reguladas con igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, respecto al artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049? ¿Sí o no? ¿Por qué?

POR SUPUESTO QUE SI, YA QUE LAS LIMITACIONES ALCANZAN A LAS PERSONAS NATURALES, GENERÁNDOSE UNA VULNERACIÓN AL DERECHO DE IGUALDAD, PUESTO QUE EN MUCHAS NOTARIAS NO HAY SERVICIO BIOMÉTRICO DEBIDO A QUE POR SU UBICACIÓN GEOGRÁFICA NO LLEGARÍA EL SISTEMA, SIENDO EL RESPONSABLE NO LAS NOTARIAS NI LOS CIUDADANOS, SI NO EL ESTADO DIRECTAMENTE POR IMPLEMENTAR UN SISTEMA DE APLICACIÓN PARCIAL.

4.- ¿Está usted de acuerdo con el artículo 123 -A del Decreto Legislativo 1049, en relación a mencionar sólo a personas naturales excluyendo a las personas jurídicas respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

NO, PORQUE EXISTEN FALSAS EMPRESAS QUE SE CONSTITUYEN DE ESTA MANERA PARA PODER REALIZAR TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS Y PASAR DESAPERCIBIDAS.

#### OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

5.-¿Considera usted que la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sería significativa y eficaz? ¿Por qué?

SI.

6.- De acuerdo con el informe de la Oficina de Registro Nacional de Notarios, en el mes de Agosto del año 2016 indicó que hay en total 609 notarios, ¿Cree usted que todas esas notarias cuentan con el sistema de identificación de comparación biométrica de huellas que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)? ¿Qué opina al respecto?

TENGO ENTENDIDO QUE ES EL MINISTERIO DE JUSTICIA EL ENCARGADO DE REALIZAR LA IMPLEMENTACIÓN DE REDES PARA LA INSTALACIÓN DEL SERVICIO BIOMÉTRICO; SIN EMBARGO, NO SE HA DESTINADO HASTA EL MOMENTO UN PRESUPUESTO ESTATAL PARA LLEVAR A CABO DICHA TAREA

7.-¿Qué efectos cree usted que pueda ocasionar la inclusión de las personas jurídicas en la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario de acuerdo con el artículo 123- A del Decreto Legislativo 1049?

UN MEJOR REGULACIÓN Y UN SEGUIMIENTO DE LOS ACTOS QUE LOS MISMOS REALIZAN A FIN DE PODER EVITAR SE GENEREN ACTOS JURIDICOS FRAUDULENTOS.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

8.-¿Conoce usted casos sobre suplantación de identidad en notarías desde el año 2016 hasta la actualidad? Comente su experiencia.

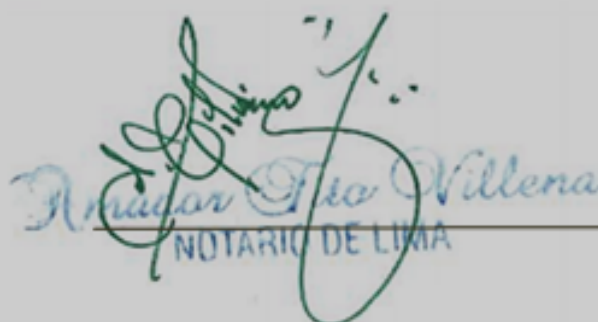
SI, EN NOTARIAS DE COLEGAS DE PROVINCIA DE LAS CUALES NO SE PUEDEN MENCIONAR SUS NOMBRES.

9.-¿Cree usted que la aplicación del sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) resuelve el problema de la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario en nuestro país?

NO, LA PROBLEMÁTICA VA MÁS ALLÁ DEL SIMPLE SISTEMA BIOMÉTRICO; ACTUALMENTE SE TIENE VIGILADO DIRECTAMENTE EL REGISTRO DE PREDIOS, SIN EMBARGOS LOS NUEVOS FRAUDES SE DAN A TRAVÉS DE FALSOS PODERES INSCRITOS PARA PODER GENERAR UN MENOSCABO A LOS DERECHOS DE AQUEL LEGÍTIMO PROPIETARIO. PUESTO QUE EL REGISTRADOR CALIFICA LA VERACIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE DAN MÉRITO A LA COMPRAVENTA MAS NO LA MANERA CÓMO SE OTORGÓ EL PODER.

10.-¿Qué otras medidas de solución cree usted que serían aplicadas de manera eficaz para evitar los casos de suplantación de identidad y el fraude inmobiliario con respecto a la disposición de bienes ubicados fuera del ámbito territorial del notario?

QUE, EL SISTEMA BIOMETRICO CUENTE CON MECANISMOS MAS SEGUROS PARA DETERCTAR LAS HUELLAS FALSAS (GOMA, SILICONA, PLASTILINA).



FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO

## **Anexo 5:** Guía de análisis jurisprudencial

### **GUIA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL**

Intervinientes	Roberto Nesta Brero, en representación de 5,728 ciudadanos, contra el artículo 4° del Decreto de Urgencia N.° 140-2001.
----------------	---

#### **OBJETIVO GENERAL**

Analizar la implicancia jurídica respecto de incluir a las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario

		Marcar	
Ítems		SI	NO
<b>1. Se estableció la cuestión de discusión de la controversia.</b>		<b>x</b>	
Describir la cuestión	El recurrente, con fecha 16 de julio de 2003, interpone acción de inconstitucionalidad contra el artículo 4° del Decreto de Urgencia N.° 140-2001, por considerar que vulnera el inciso 19) del artículo 118° de la Constitución, así como los derechos fundamentales a la libre iniciativa privada, a la libertad de empresa, a la libertad de contratación y a la propiedad, consagrados en nuestra Constitución Política.		
<b>2. Se sometió a consideración los hechos o antecedentes controversiales</b>		<b>x</b>	
Describir los hechos o antecedentes	El orden constitucional económico debe ser interpretado también a la luz del principio de igualdad, reconocido en el inciso 2) del artículo 2° de la Constitución. Sobre el particular, en el Caso Colegio de Notarios de Lima (Exps. Acums. N.° 0001-2003-AI/TC y N.° 0003-2002-AI/TC), este Tribunal precisó que “(...) el principio de igualdad en el Estado Constitucional, exige del legislador una vinculación negativa o abstencionista y otra positiva o interventora (...)”. “(...) La vinculación negativa podrá elucidarse desde la ya		



	<p>consolidada jurisprudencia de este Colegiado, cuya sucinta expresión es ‘tratar igual a los que son iguales’ y ‘distinto a los que son distintos’, de forma tal que la ley, como regla general, tenga una vocación necesaria por la generalidad y la abstracción, quedando proscrita la posibilidad de que el Estado, a través del legislador, pueda ser generador de factores discriminatorios de cualquier índole. Empero, emprender la interpretación del derecho a la igualdad desde un criterio decimonónico, supondría reducir la protección constitucional del principio de igualdad a un contenido meramente formal, razón por la cual es deber de este Colegiado, de los poderes públicos y de la colectividad en general, dotar de sustancia al principio de igualdad reconocido en la Constitución”.</p> <p>Debe reconocerse también una vinculación positiva del legislador con los derechos fundamentales, de forma tal que los poderes públicos sean capaces de revertir las condiciones de desigualdad o, lo que es lo mismo, reponer las condiciones de igualdad que pudieran estarse manifestando en la realidad social, a contracorriente de las aspiraciones constitucionales.</p>		
Fecha de los hechos	Año 2003		
<b>3. Se señaló artículos que generan en la controversia</b>			
Norma Jurídico			
Artículo Jurídico	4° del Decreto de Urgencia N.° 140-2001		
<b>4. Se aplicó una medida correctiva por el Órgano Competente</b>			
Medida Correctiva	<p>Con fecha 31 de mayo del presente año, el Poder Ejecutivo haya expedido el Decreto Supremo N.° 026-2003-MTC, que reabrió el Registro Nacional de Transporte Terrestre de Mercancías para personas naturales y jurídicas dedicadas a este servicio, iniciando con ello un agresivo programa de empadronamiento de vehículos, permite afirmar a este Tribunal que no existió una política razonable y progresiva emprendida</p>		

	<p>por el Estado con el propósito de revertir la situación de informalidad existente, prefiriéndose la adopción de medidas sumamente restrictivas de la libre competencia, para recién luego adoptar medidas bastante más proporcionales a efectos de proteger distintos bienes constitucionales, lo que a todas luces resulta arbitrario.</p>
--	--

**SE RESOLVIO:**

Declarando FUNDADA la presente demanda de inconstitucionalidad; en consecuencia, inconstitucional el Decreto de Urgencia N.º 140-2001.

## GUIA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Intervinientes	Elard Wilfredo Vilca, Luis Enrique Cisneros, Cesar Humberto Bazán en representación del Colegio de Notarios de Puno, San Martín y Lima, respectivamente en contra del Decreto Legislativo 1049.
----------------	---

### OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar de qué manera resultaría eficaz la aplicación de medios electrónicos en las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario

		Marcar	
Ítems		SI	NO
<b>1. Se estableció la cuestión de discusión de la controversia.</b>		<b>x</b>	
Describir la cuestión	Con fecha 27 de marzo, 1 de junio y 23 de julio de 2009, Elard Wilfredo Vilca, Luis Enrique Cisneros, Cesar Humberto Bazán en representación del Colegio de Notarios de Puno, San Martín y Lima, respectivamente, solicitan se declare la inconstitucional del Decreto Legislativo 1049 por contener vicios de forma y fondo, además de ello, solicitan al Congreso la expedición de una nueva ley.		
<b>2. Se sometió a consideración los hechos o antecedentes controversiales</b>		<b>x</b>	
Describir los hechos o antecedentes	Con relación a los vicios de forma, los demandantes alegan que el contenido del Decreto Legislativo 1049, se encuentra referidos a temas generales como el ingreso de la función notarial, sus derechos, causales de cese del notario, así como la regulación de los instrumentos públicos notariales y las atribuciones del Colegio de Notario los cuales no guardaban relación con la implementación del Acuerdo de Promoción Comercial del Perú – Estados Unidos		

	Y, con respecto a los vicios de fondo, estiman que es inconstitucional debido a que se vulneran los la autonomía de los colegios de notarios, a asimismo, una serie de derechos como la seguridad social, la autonomía económica del notario, entre otros.		
Fecha de los hechos	Año 2009		
<b>3. Se aplicó una medida correctiva por el Órgano Competente</b>			
Medida Correctiva	<p>En el caso del Acuerdo de Promoción Comercial Perú- Estados unidos, con relación a la función notarial se deben ver temas con relación a la aplicación de innovaciones como implementación de tecnologías tales como firmas y certificados digitales de diferentes formas que adopten instrumentos públicos protocolares como escrituras públicas, actas de transferencias de muebles registrales o instrumentos públicos extra protocolares como licitaciones, concursos de transmisión por medios electrónicos, verificación de documentos y otras formas en general.</p> <p>Con respecto al tema de fondo, la medida estatal cuestionada, que limita el derecho a la libertad de trabajo y al libre desarrollo de la personalidad de aquellos notarios que han cumplido 75 años de edad, no resulta necesaria para el fin que pretende, que es el de optimizar el pleno uso de sus capacidades en el desempeño de la función notarial, ya que este pudo haber se conseguido de otra forma idónea, por tanto, no genera inseguridad jurídica respecto a la verificación de capacidades para ejercer la función notarial.</p>		

**SE RESOLVIO:**

Declarando INFUNDADA la demanda de inconstitucionalidad contra el Decreto Legislativo 1049 en el extremo de cuestión de vicios de forma.

## Anexo 6: Guía de análisis normativo

### GUIA DE ANÁLISIS NORMATIVO

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la seguridad jurídica de la inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 con relación a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

CUERPO NORMATIVO	CONSTITUCION POLITICA DEL PERU
CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA	<b>ART. 70.- EL DERECHO DE PROPIEDAD</b> Es inviolable, el estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.
INTERPRETACION EXEGETICA	A nadie puede privarse de su propiedad sino de modo exclusivo cuando se esté ante seguridad nacional o necesidad pública.
CONCLUSIONES	Por ende, dicho grado de inviolabilidad genera que nadie puede afectar, o privar desde algún modo a la propiedad, siendo además de ello tutelado por el Estado.

CUERPO NORMATIVO	CODIGO CIVIL
CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA	<b>ART.923.- LA PROPIEDAD</b> Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.
INTERPRETACION EXEGETICA	Se sistematiza en dicha normativa todas las potestades que gozara aquel titular con relación a su patrimonio conformado por bienes muebles e inmuebles.

<b>CONCLUSIONES</b>	Estando no solo tutelado a nivel constitucional sino que también desde otros dispositivos.
---------------------	--

<b>INTERPRETACION EXEGETICA</b>	Las personas naturales no pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario a menos que estas hayan sido identificadas por el sistema de comparación biométrica que brinda RENIEC, por lo que, su uso es indispensable bajo sanción de nulidad en los actos de disposición de predios ubicados fuera de la circunscripción de la competencia provincial del notario.
<b>CONCLUSIONES</b>	Por lo expuesto, cabe resaltar que la norma al mencionar únicamente a las personas naturales de manera literal, excluye a las personas jurídicas de dicha restricción por lo que estas si pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sin la necesidad de ser sometidas a la comparación biométrica que brinda RENIEC, acto por el actual se pueden dar ilícitos tales como la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario.

CUERPO NORMATIVO	DECRETO LEGISLATIVO 1049
<b>CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA</b>	<p><b>Artículo 4.- Ámbito territorial</b> del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina. (*)</p> <p>(*) Artículo modificado por la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, cuyo texto es el siguiente:</p> <p>“Artículo 4.- Ámbito territorial El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina. Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.</p> <p>Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado”. (*)</p> <p>(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 septiembre 2015, cuyo texto es el siguiente:</p> <p>“Artículo 4.- Ámbito territorial</p> <p>El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.”</p>
<b>INTERPRETACION EXEGETICA</b>	<p>La circunscripción de la competencia territorial del notario es provincial por lo que no admite actos de disposición o gravamen sobre los predios ubicados fuera de la provincia del notario.</p>
<b>CONCLUSIONES</b>	<p>Entonces, se evidencia las modificaciones que ha tenido la competencia notarial, en este caso provincial para poder realizar</p>

	actos de disposición, todo ello para tutelar el derecho de propiedad y brindar seguridad jurídica a la población.
<b>CUERPO NORMATIVO</b>	<b>DECRETO LEGISLATIVO 1049</b>
<b>CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA</b>	<p><b>“Artículo 123-.A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas</b></p> <p>Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales”.(*)</p> <p>(*) Artículo incorporado por el Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 septiembre 2015. (*) Artículo modificado por la Tercera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1310, publicado el 30 diciembre 2016, cuyo texto es el siguiente:</p> <p>“Artículo 123-A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio de que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley.</p> <p>La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales. Asimismo, la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC.</p> <p>En caso de extranjeros identificados con carné de extranjería, las transacciones o actuaciones pueden realizarse ante notario de cualquier circunscripción que cuente con acceso a la</p>



	<p>base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones.</p> <p>Los Colegios de Notarios llevarán un registro de los notarios que cuenten con herramientas tecnológicas acreditadas para la plena identificación de las personas naturales que intervienen en los actos que se refiere el presente artículo y lo publique en su portal institucional”.</p>
<b>INTERPRETACION EXEGETICA</b>	<p>Las personas naturales no pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario a menos que estas hayan sido identificadas por el sistema de comparación biométrica que brinda RENIEC, por lo que, su uso es indispensable bajo sanción de nulidad en los actos de disposición de predios ubicados fuera de la circunscripción de la competencia provincial del notario.</p>
<b>CONCLUSIONES</b>	<p>Por lo expuesto, cabe resaltar que la norma al mencionar únicamente a las personas naturales de manera literal, excluye a las personas jurídicas de dicha restricción por lo que estas si pueden disponer de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario sin la necesidad de ser sometidas a la comparación biométrica que brinda RENIEC, acto por el actual se pueden dar ilícitos tales como la suplantación de identidad y el fraude inmobiliario.</p>

Anexo 7: Mapa de conformación de los distritos notariales



**Anexo 8:** Secuencia del funcionamiento de verificación biométrica

FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE VERIFICACION BIOMETRICA

